

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA FINANCÍ

Analýza hypotečních úvěrů v České republice

Analysis of mortgage loans in the Czech Republic

Student: Barbora Ležáková

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Josef Novotný

Ostrava 2009

„Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracovala samostatně.“

V Ostravě dne 7. května 2009

.....
Barbora Ležáková

„Děkuji panu Ing. Josefu Novotnému za odborné rady a připomínky, kterými přispěl
k vypracování mé bakalářské práce.“

OBSAH

1	ÚVOD.....	2
2	CHARAKTERISTIKA HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ.....	4
2.1	HISTORIE HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ V ČESKÉ REPUBLICE.....	4
2.2	VÝVOJ HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ V ČESKÉ REPUBLICE OD ROKU 1995.....	4
2.3	HYPOTEČNÍ BANKOVNICTVÍ A HYPOTEČNÍ BANKY	10
2.4	PRÁVNÍ ÚPRAVA HYPOTEČNÍHO BANKOVNICTVÍ V ČESKÉ REPUBLICE	11
3	PODSTATA HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ	13
3.1	ČLENĚNÍ HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ.....	13
3.2	VYŘÍZENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	16
3.3	VÝŠE HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	17
3.4	CENA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	18
3.5	ZAJIŠTĚNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU.....	20
3.6	ČERPÁNÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	21
3.7	SPLÁCENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU	22
3.8	STÁTNÍ PODPORA	25
3.8.1	Státní podpora hypotečního úvěrování formou příspěvků k úrokům.....	25
3.8.2	Úroky z úvěru jako nezdanitelná částka.....	27
3.9	HYPOTEČNÍ ZÁSTAVNÍ LISTY.....	28
4	KOMPARACE HYPOTEČNÍCH ÚVĚRŮ NA ČESKÉM BANKOVNÍM TRHU .	34
4.1	POPIS POUŽITÉ METODY	34
4.1.1	Rozhodovací analýza.....	34
4.2	SROVNÁNÍ VYBRANÝCH PRODUKTŮ	37
4.2.1	Srovnání produktů pomocí rozhodovací analýzy	37
4.2.1.1	Stanovení problému – modelový příklad	37
4.2.1.2	Analýza informací.....	38
4.2.1.3	Hodnocení užítku variant	41
4.2.1.4	Volba nejvhodnější varianty	43
4.2.2	Srovnání produktů podle výše nákladů	46
4.3	CELKOVÉ VYHODNOCENÍ PRODUKTŮ	52
5	ZÁVĚR.....	54
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	56
	SEZNAM ZKRATEK	58
	PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE	
	PŘÍLOHY	

1 Úvod

Bydlení se řadí k základním lidským potřebám. Tuto potřebu člověk obvykle řeší podnájmem či pořízením vlastního bydlení. V České republice lidé více než v jiných zemích preferují právě vlastní bydlení. Řadíme se k zemím, kde tento druh bydlení dominuje a bydlí v něm až 70 procent z nás. Je to způsobeno tím, že vlastní bydlení je vnímáno jako jistota domova, vhodná forma investice.

Otázku vlastního bydlení řeší především mladí lidé ve věku od 20 let do 30 let, kteří se po ukončení studia chtějí osamostatnit a časem chtějí založit rodinu a žít s ní ve vlastním domě či bytě. Vedle mladých lidí ale řeší problém s bydlením také řada dalších lidí. Lidé, kteří z různých důvodů nejsou spokojeni se svým současným bydlením a zatoužili po změně v podobě vlastního domu či bytu. Běžně se však nesetkáváme s někým, kdo má dostatek peněžních prostředků na to, aby si z nich mohl pořídit své vlastní bydlení. Tady přicházejí na řadu spořicí a úvěrové produkty určené na financování bydlení. Jedním z takovýchto produktů je i hypoteční úvěr.

Cílem bakalářské práce je srovnat hypoteční produkty vybraných bank a pomocí rozhodovací analýzy a následně pomocí stanovení výše nákladů, které jsou s jednotlivými produkty spojeny, vybrat optimální produkt pro fyzickou osobu.

Bakalářská práce je rozdělena do pěti kapitol, přičemž první kapitola je úvod a pátá kapitola závěr. V druhé kapitole je charakterizováno hypoteční bankovníctví a jeho právní úprava, která prodělala v průběhu několika let významné změny. Krátce je v kapitole popsána historie hypotečního bankovníctví a podrobněji vývoj hypotečního bankovníctví od roku 1995 do současnosti.

Následující třetí kapitola je věnována podstatě hypotečních úvěrů. V kapitole je vysvětlen pojem hypoteční úvěr včetně změn, které přinesl zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech. Pozornost je věnována také typologii hypotečních úvěrů, stanovení výše a ceny hypotečního úvěru a celkovému procesu jeho vyřízení. Dále jsou uvedeny možné způsoby čerpání a splácení hypotečních úvěrů a zmíněno je i zajištění zástavním právem. V další části jsou popsány formy státní podpory a podmínky pro její získání. Podrobněji je zpracována problematika hypotečních zástavních listů, které jsou jedním z nástrojů, pomocí kterých banky získávají finanční prostředky na poskytování hypotečních úvěrů.

Ve čtvrté kapitole je provedena komparace hypotečních produktů vybraných bank. Produkty jsou srovnány pomocí rozhodovací analýzy a následně podle výše nákladů, které

jsou s jednotlivými produkty spojeny za prvních pět let od podpisu úvěrové smlouvy. V kapitole je sestaven modelový příklad, na základě kterého jsou jednotlivé produkty srovnávány. Je vypočítána jejich celková a relativní užitnost a výše nákladů za prvních pět let. Stručně jsou popsány základní charakteristiky jednotlivých produktů. V závěru kapitoly jsou produkty vyhodnoceny.

2 Charakteristika hypotečního bankovníctví

2.1 Historie hypotečního bankovníctví v České republice

První hypoteční banky vznikly v Anglii koncem 17. století, ve střední Evropě v 18. století. Hypoteční bankovníctví mělo velký význam zejména v polovině 19. století, v době rozvoje zemědělství, obchodu i průmyslu. V Čechách byly první hypoteční úvěry poskytovány Hypoteční bankou Království českého, která byla založena v roce 1865 jako banka pro získání úvěru na domovní a pozemkový majetek.

V meziválečném Československu fungovaly hypoteční banky jako veřejnoprávní ústavy podléhající doзору zemských správních orgánů. Na schválené úvěry vydávaly banky zástavní listy, které zájemcům prodával dlužník. Výnosy z prodeje hypotečních zástavních listů se používaly např. ke koupi nemovitosti či vypořádání dědických podílů. Značný podíl činily také investice do zvýšení hodnoty zástavy. Hypoteční banky také poskytovaly obcím, městům i některým dalším veřejnoprávním institucím komunální úvěry refinancované emisemi komunálních dluhopisů.

Hypoteční úvěr byl zajišťován nemovitostí. Dlužník však ručil za splacení hypotečního úvěru nejen zastavenou nemovitostí, ale celým svým majetkem. Hypoteční zástavní listy mohly být vydávány pouze do výše 60 % ceny zastavené nemovitosti. U zemědělských pozemků pak nominální hodnota hypotečních zástavních listů nesměla přesáhnout dvě třetiny ceny zastavené nemovitosti.

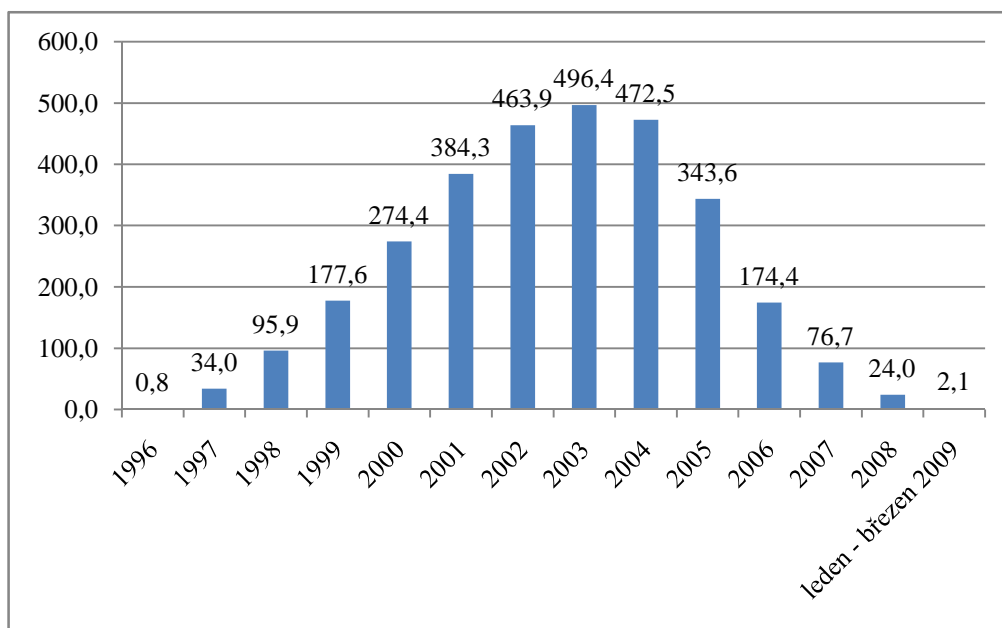
Německou okupací byl vývoj českého hypotečního bankovníctví přerušen na více než padesát let. Hypoteční bankovníctví bylo formálně obnoveno v roce 1990 zákonem č. 530/1990 Sb., o dluhopisech. Pro nefunkčnost kapitálového trhu a nedostatečné právní zázemí byly první hypoteční úvěry poskytnuty až v roce 1995, kdy byl přijat zákon č. 84/1995 Sb., zvaný též zákon hypoteční.

2.2 Vývoj hypotečního bankovníctví v České republice od roku 1995

První česká banka, která získala licenci k provozování hypotečních obchodů, byla v září roku **1995** Českomoravská hypoteční banka, a. s. (dnes Hypoteční banka). Koncem roku **1996** již mělo licenci šest bankovních ústavů. Ve svých počátcích však hypoteční úvěry příliš využívané nebyly. Banky je nepovažovaly za příliš lukrativní a klienty odrazovalo

zdlouhavé schvalování, vysoké nároky na ručení a bonitu a také neznalost a nedůvěra vůči této nové formě financování. Nepříznivě působily také vysoké úrokové sazby, které od roku **1996** do roku **1998** postupně rostly a dostaly se až na úroveň 14 %. Vysoké úrokové sazby vedly stát k zavedení státní finanční podpory hypotečního úvěrování, jejíž vývoj je zobrazen v grafu č. 2.1. Ve svých počátcích se vzhledem k vysokým úrokovým sazbám poskytovala státní podpora ve své maximální výši, tzn. 4 p.b. Ale ani tyto snahy ze strany státu nezvýšily zájem o hypoteční úvěry. V roce 1996 bylo poskytnuto jen 4 920 hypotečních úvěrů.

Graf č. 2.1: Státní podpora vyplacená k hypotečním úvěrům od roku 1996 (v mil. Kč)



Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

Situace se změnila v roce **1999**, kdy úrokové sazby klesly z úrovně 14 % až na hodnoty kolem 10 %. Hypoteční úvěry se staly dostupnější pro širší klientelu a postupně začal zájem o hypoteční úvěry růst. Bylo poskytnuto 6 414 nových úvěrů v celkovém objemu 40,2 mld. Kč. Trvalý pokles úrokových sazeb vedl také k prudkému nárůstu zájmu investorů o hypoteční zástavní listy (dále jen HZL). Počet hypotečních bank se rozšířil o další tři, což vedlo k zostření konkurence, ale také k dalšímu nárůstu dynamiky hypotečních obchodů.

Hypoteční trh rostl i v roce **2000**. Byl ovlivňován příznivým makroekonomickým vývojem a trvale klesajícími úrokovými sazbami. Sazby se pohybovaly se okolo 8 %, přičemž státní finanční podpora činila nadále 4 p.b., což vedlo ke snížení úrokového zatížení některých hypotečních úvěrů až pod hranici 5 %. Došlo také k zesílení konkurence, kdy na trh vstoupily

další tři hypoteční banky – Živnostenská banka, Raiffeisenbank a GE Capital. Celkově bylo v roce 2000 poskytnuto 18 180 úvěrů v objemu 32,7 mld. Kč.

V roce **2001** rozhybal hypoteční trh speciální program České spořitelny. Ta byla v roce 2000 privatizována a státní podíl byl prodán rakouské Erste Bank, která se ve smlouvě o prodeji státního podílu zavázala podpořit českou ekonomiku zvýhodněnými úvěry pro malé a střední firmy a také úvěry na bydlení. Česká spořitelna tak přišla s programem TOP bydlení, kde nabídla jedinou výši úrokové sazby pro všechny klienty, kteří splnili podmínky pro získání úvěru. V rámci programu byly hypoteční úvěry poskytovány za zvýhodněnou úrokovou sazbu, kterou byla úročena polovina hypotečního úvěru. Úroková sazba byla snižována o 3 p.b. oproti úrokové sazbě, za kterou Česká spořitelna běžně hypoteční úvěry poskytovala. Na to zareagovaly i ostatní bankovní domy s hypoteční licencí a nabídly klientům srovnatelné podmínky. Došlo tak k dalšímu snížení úrokových sazeb a ty se ke konci roku dostaly pod úroveň 7 %, což opět podpořilo zájem o hypoteční úvěry. Toto snižování úrokových sazeb však zapůsobilo také negativně, jelikož díky tomu došlo ke snížení státní podpory u hypotečních úvěrů na novou bytovou výstavbu z původních 4 p.b. na 2 p.b.

Hypoteční bankovníctví v roce **2002** navázalo na trendy předchozích let a opět zaznamenalo nárůst. Také úrokové sazby nadále klesaly. Vedle státní podpory hypotečních úvěrů na novou bytovou výstavbu se začal poskytovat také státní příspěvek k hypotečním úvěrům pro osoby mladší 36 let na starší nemovitosti. V roce 2002 poprvé převýšil objem hypotečních úvěrů objem úvěrů ze stavebního spoření. Bylo poskytnuto 23 545 hypotečních úvěrů v celkové výši 30,3 mld. Kč a hypoteční trh tak v porovnání s rokem 2001 vzrostl o 22 %. Vstupem společnosti Wüstenrot na hypoteční trh se počet hypotečních bank rozšířil na devět.

V roce **2003** zaznamenalo hypoteční bankovníctví další výrazný růst. Za růstem zájmu o hypoteční úvěry stál především další pokles úrokových sazeb, obavy z růstu cen nemovitostí po vstupu České republiky do Evropské unie, růst reálných mezd, očekávané změny DPH a zvětšující se nabídka kvalitních nemovitostí. Počet nových hypotečních úvěrů meziročně vzrostl o 49 % a objem o 57 %. Průměrná výše hypotečního úvěru pro občany vzrostla o 7 % na 1,15 mil. Kč. Celkem bylo v roce 2003 poskytnuto 32 165 hypotečních úvěrů v objemu 47,6 mld. Kč. Ke konci roku 2003 získala eBanka licenci na vydávání hypotečních zástavních listů a licenci tak vlastnilo už deset bankovních institucí.

V roce **2004** se udržela vysoká dynamika hypotečních úvěrů z předchozích let. Ve srovnání s rokem 2003 došlo k nárůstu o 43 % v objemu a o 30 % v počtu hypotečních úvěrů.

Celkem hypoteční banky poskytly 41 815 hypotečních úvěrů ve výši 68,1 mld. Kč. Zájem o hypoteční úvěry podporovala makroekonomická situace České republiky a stále nízké úrokové sazby. V prvním pololetí roku 2004 klesla průměrná úroková sazba až pod 4,5 %. Rozšířila se také nabídka kvalitních nemovitostí, přičemž ceny nemovitostí stagnovaly. Počet bank poskytujících hypoteční úvěry se zvětšil na jedenáct. Hypoteční trh byl významně ovlivněn přijetím zákona o dluhopisech č. 190/2004 Sb., který bankám umožnil použít do krycího bloku hypotečních zástavních listů i pohledávky z neúčelově poskytnutých hypotečních úvěrů. Banky tak začaly klientům nabízet i neúčelové hypoteční úvěry. Novela dále umožnila zajistit úvěr nemovitostí, která se nachází na území členského státu EU nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor. Z důvodu nízkých úrokových sazeb přestala být v roce 2004 poskytována státní finanční podpora hypotečních úvěrů na nové bydlení a podpora hypotečních úvěrů na pořízení staršího bydlení pro mladé lidi do 36 let se snížila ze 2 p.b. na 1 p.b.

V roce **2005** se průměrné úrokové sazby dostaly až na úroveň 3,98 %. To společně s ostatními faktory, které působily již v předchozích letech, opět pozitivně ovlivnilo hypoteční trh. Celkově bylo poskytnuto 52 388 hypotečních úvěrů ve výši 98,3 mld. Kč, což ve srovnání s rokem 2004 představuje nárůst o 25 % v počtu a o 44 % v objemu. Také průměrná výše hypotečního úvěru vzrostla o 15 % na 1,88 mil. Kč. V důsledku nízkých úrokových sazeb byla snížena státní finanční podpora hypotečního úvěrování na pořízení staršího bydlení pro mladé žadatele do 36 let z 1 p.b. na 0 p.b. V roce 2005 už na trhu hypotečních úvěrů působilo 15 finančních ústavů.

Hypoteční boom pokračoval i v roce **2006**. Přestože úrokové sazby rostly, byla jejich výše stále příznivá a klienty od sjednávání hypotečních úvěrů neodradila. Rozvoji hypotečních úvěrů napomohla rostoucí ekonomika a s tím související růst reálných mezd a měnící se životní postoje lidí, kteří začali mít zájem investovat do vlastního bydlení a přestali se obávat dlouhodobého zadlužení. Hypoteční banky, kterých bylo na konci roku 17, poskytly 69 189 hypotečních úvěrů ve výši 140,7 mld. Kč.

Rok **2007** představoval vyvrcholení hypotečního boomu. Banky poskytly v tomto roce občanům hypoteční úvěry v celkovém objemu 142,3 mld. Kč, což představuje meziroční nárůst o 41,1 %. Celkově bylo poskytnuto 85 757 hypotečních úvěrů ve výši 184 mld. Kč. Rekordní zájem o hypotéky byl způsoben nízkými úrokovými sazbami, kdy se zároveň očekával jejich budoucí růst. Dalším důležitým faktorem byla obava lidí ze zvýšení DPH a také silná populace, která se dostala do stádia, ve kterém se potýká s potřebou řešit bydlení. Stejně jako v roce 2006 působilo na hypotečním trhu 17 finančních institucí a stále častěji se

objevovala strategie multibrandingu, kdy hypoteční úvěry pod značkou určitých firem poskytuje jedna silná instituce.

V roce **2008** bylo občanům poskytnuto 64 497 hypotečních úvěrů v objemu 113,9 mld. Kč, což v meziročním srovnání znamená pokles hypotečního trhu o 20 %. Celkem bylo v roce 2008 poskytnuto 66 448 hypotečních úvěrů v celkovém objemu 178,3 mld. Kč. Hlavním důvodem poklesu je rekordní srovnávací základna v předchozím období. Důležitou roli zde sehrávalo také zpřísnění podmínek pro poskytování hypotečních úvěrů, růst úrokových sazeb, makroekonomický vývoj a finanční krize.

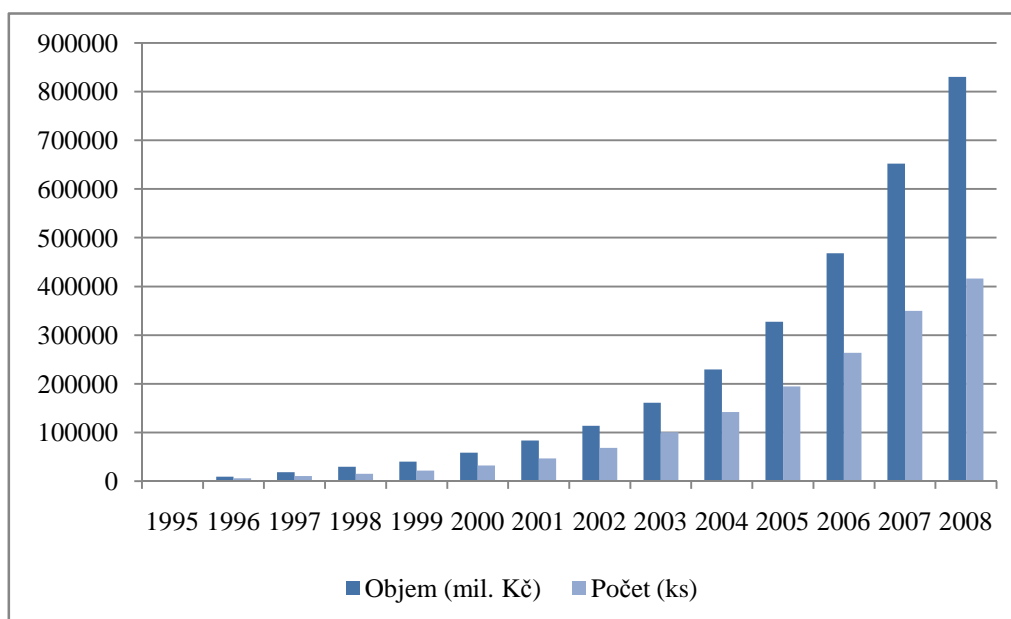
Celkový objem poskytnutých hypotečních úvěrů od roku 1995 dosáhl 830,6 mld. Kč, z toho 583,5 mld. Kč představují hypoteční úvěry poskytnuté fyzickým osobám. Počet a objem hypotečních úvěrů poskytnutých od roku 1995 do roku 2008 zobrazuje tabulka č. 2.1. Tyto údaje jsou také zpracovány v grafu č. 2.2.

Tabulka č. 2.1: Vývoj hypotečních úvěrů v letech 1995 – 2008

Rok	V daném roce		Kumulativně ke konci roku	
	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)
1995	1 260	1 250	1 260	1 250
1996	4 928	7 838	6 188	9 088
1997	4 092	9 247	10 280	18 335
1998	4 988	10 987	15 268	29 322
1999	6 414	10 922	21 682	40 244
2000	10 228	18 180	31 910	58 424
2001	14 837	24 810	46 747	83 234
2002	21 545	30 311	68 292	113 545
2003	32 165	47 597	100 457	161 142
2004	41 815	68 126	142 272	229 268
2005	52 388	98 320	194 660	327 588
2006	68 189	140 660	263 849	468 248
2007	85 757	184 053	349 606	652 301
2008	66 448	178 311	416 054	830 612

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů Ministerstva pro místní rozvoj

Graf č. 2.2: Vývoj hypotečních úvěrů v letech 1995 - 2008



Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů Ministerstva pro místní rozvoj

V tabulce č. 2.2 je zobrazen počet a objem hypotečních úvěrů od roku 1996 v členění dle subjektů, kterým byly hypoteční úvěry poskytnuty. Z tabulky je patrné, že rozhodující podíl na celkovém objemu a počtu poskytnutých hypotečních úvěrů mají úvěry poskytnuté fyzickým osobám. Právnícké osoby se na celkovém počtu poskytnutých hypotečních úvěrů podílejí zhruba 3 %.

Tabulka č. 2.2: Přehled hypotečních úvěrů poskytnutých FO a PO v letech 1996 – 2008

Rok	Fyzické osoby				Právnícké osoby (municipality a podnikatelské subjekty)			
	V daném roce		Kumulativně ke konci roku		V daném roce		Kumulativně ke konci roku	
	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)	Počet (ks)	Objem (mil. Kč)
1996	5 676	4 422	5 676	4 422	512	4 666	512	4 666
1997	3 362	3 622	9 038	8 044	685	5 625	1 197	10 291
1998	4 639	4 879	13 677	12 923	394	6 108	1 591	16 399
1999	6 103	5 657	19 780	18 580	311	5 265	1 902	21 664
2000	9 780	10 383	29 560	28 963	448	7 797	2 350	29 461
2001	14 250	14 728	43 810	43 691	587	10 082	2 937	39 543
2002	21 002	22 533	64 812	66 224	543	7 778	3 480	47 321
2003	31 478	36 212	96 290	102 436	687	11 384	4 167	58 705
2004	40 985	51 959	137 275	154 396	830	16 167	4 997	78 872
2005	51 026	72 069	188 301	226 464	1 362	26 252	6 359	101 124
2006	67 344	100 840	255 645	327 304	1 845	39 820	8 204	140 944
2007	83 344	142 289	338 989	469 593	2 413	41 764	10 617	182 708
2008	64 497	113 927	403 486	583 520	1 951	64 383	12 568	247 091

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů Ministerstva pro místní rozvoj

2.3 Hypoteční bankovníctví a hypoteční banky

České hypoteční bankovníctví není založeno na institucionálně samostatných hypotečních bankách, ale pouze na specializaci produktové. Hypoteční úvěry tedy mohou poskytovat jak banky univerzální, tak i banky specializované. Jsou ale stanovena zvláštní pravidla pro hypoteční produkty a ty musí být stanoveným způsobem odděleny od ostatních produktů univerzálních bank.

Obecně můžeme hypoteční bankovníctví vymezit jako získávání zdrojů emisí hypotečních zástavních listů a jejich poskytování formou hypotečních úvěrů. Konkrétně lze hypoteční bankovníctví charakterizovat těmito znaky:

- k poskytování hypotečního úvěru není třeba zvláštního povolení. Hypoteční úvěr je pouze jedním z druhů úvěrů, a proto ho mohou poskytovat všechny banky na základě udělené bankovní licence;
- speciální licenci potřebovaly banky pro emisi HZL, avšak od vstupu ČR do EU již tato činnost v zákoně o bankách jako licencovaná činnost neexistuje (tato aktivita je běžně v Evropě podřazena pod činnost „přijímání vkladů“). Při vydávání HZL se nyní banky v ČR řídí zákonem o dluhopisech a potřebují ke každé jednotlivé emisi těchto dluhopisů povolení dle tohoto zákona;
- zdroje plynoucí z emise hypotečních zástavních listů smí banka využít pouze pro poskytování hypotečních úvěrů za stanovených podmínek, zejména z hlediska jejich zajištění;
- k refinancování hypotečních úvěrů mohou být využity jakékoliv zdroje, tedy nejenom zdroje z emise hypotečních zástavních listů;
- při splnění stanovených podmínek je k hypotečním úvěrům poskytována státní podpora.

Do vstupu ČR do EU se za hypoteční banku považovala banka, která měla oprávnění k vydávání HZL a obdržela povolení k vydávání HZL od ČNB. Dnes již však lze hypoteční bankou nazvat kteroukoliv banku, která se zabývá poskytováním hypotečních úvěrů.

Hypoteční banky jsou u nás převážně univerzálními bankami, které provádějí i ostatní bankovní obchody, tedy i ty, které s hypotečními úvěry nesouvisí. Vedle univerzálních bank však poskytují hypoteční úvěry také banky specializované.

Specializované banky se zaměřují výhradně na poskytování hypotečních úvěrů, jejich správu a na financování hypotečních úvěrů ze zdrojů získaných z emise HZL. Výhodou specializované hypoteční banky je její vysoká profesionalita, produktivita, nízké náklady a

velká pružnost při poskytování služeb klientům. Nevýhodou je nutnost obracet se na jiné instituce pro zajištění ostatních služeb, např. platebního styku souvisejícího s čerpáním a splácením hypotečních úvěrů. V ČR v současné době působí dvě specializované hypoteční banky – Hypoteční banka a Wüstenrot hypoteční banka.

Univerzální hypoteční banky poskytují vedle hypotečních obchodů i všechny ostatní bankovní služby bez ohledu na to, zda s hypotečními obchody souvisejí či nikoli. Univerzální hypoteční banka se obvykle stává úspěšnou tehdy, jestliže má odpovídající počet klientů, rozvinuté malobankovnictví a je dostatečně velká. Její výhodou oproti specializované hypoteční bance je nezávislost na úspěchu jedné bankovní činnosti. Může také pravidelně kontrolovat klienta přes osobní účet, kterým většinou podmiňuje poskytnutí úvěru. Problémem univerzální hypoteční banky je široká škála bankovních produktů, na které se orientuje.

V současné době působí na českém hypotečním trhu celkem 17 bankovních institucí, které poskytují hypoteční úvěry. Jedná se o 8 subjektů, jejichž obchodní výsledky sleduje Ministerstvo pro místní rozvoj – Česká spořitelna, Komerční banka, Hypoteční banka ve spolupráci s ČSOB, GE Money Bank, Raiffeisenbank, Wüstenrot hypoteční banka a UniCredit Bank. Dalšími poskytovateli jsou společnosti Citibank, Poštovní spořitelna, Česká pojišťovna a ING Životní pojišťovna, které poskytují hypoteční úvěry ve spolupráci s jinou bankou. Poskytovateli hypotečních úvěrů jsou také Volksbank CZ, Oberbank AG pobočka Česká republika, Waldviertler Sparkasse von 1842, LBBW Bank CZ a mBank.

2.4 Právní úprava hypotečního bankovnictví v České republice

Od začátku roku 1990 existoval záměr vytvořit speciální zákon, který by komplexně upravoval oblast hypotečního bankovnictví. To se však nepovedlo, a proto tuto oblast upravuje několik různých norem.

V roce 1990 byl přijat zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, který v části vymezující pojem a podstatu HZL definoval i hypoteční úvěr. I přes přijetí tohoto zákona však nebyly vytvořeny podmínky, které by skutečně umožňovaly emisi HZL a poskytování hypotečních úvěrů, a to zejména z toho důvodu, že nebylo dostatečně upraveno zástavní právo, neexistovala státní podpora hypotečního úvěrování a nebyl dostatečně rozvinutý kapitálový trh. V důsledku toho v této době k praktickému rozvoji hypotečního bankovnictví nedošlo.

Změna přišla v roce 1995, kdy byl přijat zákon č. 84/1995 Sb., zvaný též zákon hypoteční. Na základě tohoto zákona došlo ke skutečnému rozvoji hypotečního bankovnictví.

Zákon novelizoval pět dalších zákonů, které vytvářejí základní legislativní podmínky pro fungování hypotečního bankovníctví. Jedná se o zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, zákon č. 328/1991 Sb., o konkurzu a vyrovnání, zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád a zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů.

V souvislosti se vstupem ČR do EU byl schválen nový zákon o dluhopisech, zákon č. 190/2004 Sb., který dnes představuje základní normu upravující hypoteční úvěry. S přijetím tohoto zákona byl zrušen požadavek účelovosti hypotečního úvěru a bylo umožněno zastavit nemovitost i mimo území ČR.

Vedle výše uvedených souvisí s poskytováním hypotečních úvěrů řada dalších právních předpisů. Jedná se např. o:

- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, který obsahuje obecnou úpravu smluvních vztahů a definuje zástavní právo,
- zákon č. 591/1992 Sb., o cenných papírech, který upravuje pravidla pro obchodování s cennými papíry, tedy i s hypotečními zástavními listy,
- zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, který zřídil Katastr nemovitostí České republiky jako soubor údajů o nemovitostech,
- nařízení vlády č. 249/2002 Sb., upravující poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let,
- zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, který upravuje podmínky pro daňové zvýhodnění.

3 Podstata hypotečních úvěrů

Hypoteční úvěr je jeden z nejstarších typů úvěrů. Představuje nejvýznamnější formu financování vlastního bydlení. Charakteristickým rysem hypotečního úvěru je zajištění zástavním právem k nemovitosti. Dalšími znaky jsou pak dlouhodobost a také nízké úročení, které je mimo jiné způsobeno relativně nízkou rizikovostí těchto úvěrů.

Od roku 1990 do roku 2004 byl v platnosti zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech, který definoval hypoteční úvěr jako: „*úvěr, který je poskytnut na investice do nemovitostí na území České republiky, nebo na její výstavbu či pořízení a jehož splacení je zajištěno zástavním právem k této, i rozestavěné, nebo jiné nemovitosti na území České republiky*“.

Dne 1. května 2004, tedy ke dni vstupu České republiky do Evropské unie, však byl tento zákon novelizován. Byl vydán zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, který definuje v § 28 odst. 3 nově hypoteční úvěr jako: „*úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva*“. Zastavená nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Původně tedy byly hypoteční úvěry poskytovány jen na investice do nemovitostí na území ČR, na jejich výstavbu nebo pořízení. Jejich splacení bylo zajištěno zástavním právem k nemovitosti. Novelizací došlo k vyloučení účelovosti hypotečních úvěrů, i když v praxi stále zcela převládají hypoteční úvěry poskytované jako účelové, a zástava nemovitosti jako zajištění byla ponechána. Z tohoto nového vymezení tedy vyplývá, že hypoteční úvěry jsou všechny úvěry zajištěné nemovitostí.

3.1 Členění hypotečních úvěrů

Podle účelu využití

V dnešní době lze v ČR rozlišovat dva základní typy hypotečních úvěrů, a to podle účelu využití úvěry:

- účelové a
- neúčelové.

Oba tyto úvěry musí být zajištěny nemovitostí. Vzhledem k tomu, že u účelových hypotečních úvěrů banka ví, na co jsou finanční prostředky použity, je u nich úroková sazba nižší, než u hypotečních úvěrů neúčelových.

Účelové hypoteční úvěry

Účelové hypoteční úvěry může klient použít jen na ty účely, které jsou stanovené bankou. Nejčastěji se jedná o investice do nemovitosti, objektu bydlení, kdy tento objekt může, ale také nemusí být v osobním vlastnictví klienta. Je možné jej také použít na splácení jiného úvěru nebo půjčky, tedy k refinancování dřívější investice do nemovitosti, nebo získání vlastnického podílu na nemovitosti, vypořádání dědictví či společného jmění manželů apod.

Objektem takového hypotečního úvěru pak může být např.:

- stavební pozemek,
- nemovitost sloužící k bydlení,
- nemovitost sloužící k individuální rekreaci,
- bytový dům, provozní dům,
- nemovité příslušenství, které je součástí výše uvedených nemovitostí,
- případně podnikatelské objekty.

Neúčelové hypoteční úvěry

Neúčelový hypoteční úvěr, tzv. americká hypotéka, není omezen účelem použití prostředků z úvěru. Na co budou prostředky z úvěru použity, je tedy čistě rozhodnutím klienta. Tímto úvěrem může klient financovat i movité věci, jako je např. automobil, nábytek, dovolená v zahraničí nebo také rozjezd podnikání. To tedy znamená, že osoba, která vlastní nějakou nemovitost, si může vzít úvěr, který bude zajištěn zástavním právem k této nemovitosti, a za získané peníze si může pořídit například právě automobil.

Tento typ úvěrů konkuruje klasickým spotřebitelským úvěrům. Jejich výhodou oproti spotřebitelským úvěrům je delší doba splatnosti a tím menší zatížení klienta při měsíčních splátkách. Také úroková sazba u americké hypotéky je nižší, než úroková sazba u spotřebitelských úvěrů, přestože je vyšší než u úvěrů na bydlení. To je způsobeno zástavou nemovitosti. Výhodou je také to, že americkou hypotéku klient může splatit kdykoliv mimořádnou splátkou, aniž by mu banka účtovala poplatek.

Podle toho, komu je úvěr poskytován

Podle toho, kdo o úvěr žádá, tedy komu jsou finanční prostředky z úvěru poskytnuty, jsou rozlišovány hypoteční úvěry:

- podnikatelské,
- nepodnikatelské.

Podle výše úvěru

Další možné členění úvěrů je podle výše částky, kterou může klient od banky získat. Tato částka nemůže být vyšší než je hodnota nemovitosti, která slouží jako zástava, což vyplývá z charakteru hypotečního úvěru. Částka se stanoví procentem z hodnoty zastavené nemovitosti. Za bezpečnou hranici krytí hypotečního úvěru se běžně považuje 60 % až 80 % obvyklé tržní ceny zastavené nemovitosti. V případě, že banka využije pro financování úvěrů emise HZL, pak výše poskytnutých úvěrů nesmí podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech převýšit 70 % ceny zastavované nemovitosti.

Podle doby splatnosti

Hypoteční úvěry lze členit také podle doby jejich splatnosti na:

- krátkodobé (1 – 5 let),
- střednědobé (5 – 15 let),
- dlouhodobé (nad 15 let).

Podle způsobu splácení

Klienti si obvykle mohou vybrat ze tří základních způsobů splácení hypotečních úvěrů, a to:

- splácení degresivní – na počátku období je pro klienta splátka nejvyšší, na konci pak nejnižší, tedy splátka s postupem času klesá,
- splácení konstantní (anuitní) – klient platí po celou dobu splácení hypotečního úvěru stejnou částku,
- splácení progresivní – na počátku období je pro klienta splátka nejnižší, na konci pak nejvyšší, tedy splátka s postupem času roste.

Existují i další možnosti členění hypotečních úvěrů, např. podle doby fixace úrokové sazby, podle možností kombinace hypotečních úvěrů s jinými produkty apod.

3.2 Vyřízení hypotečního úvěru

Průběh vyřízení hypotečního úvěru lze rozdělit do tří základních fází:

- přípravné,
- schvalovací,
- realizační.

Přípravná fáze

V přípravné fázi podává klient žádost o poskytnutí úvěru, případně o poskytnutí příslibu úvěru. Před podáním žádosti si ale musí vybrat banku, u které bude o úvěr žádat. Při výběru banky hraje důležitou roli výše úroku z poskytnutého úvěru a také délka fixace.

Po výběru vhodné banky podává klient žádost, ve které uvádí základní informace o své osobě, případně o spolužadatelích, o své platební schopnosti, o zárukách, které může poskytnout, o účelu a požadované výši úvěru a době jeho splatnosti a o svých neopomenutelných závazcích. Od banky také obdrží seznam všech dokladů, které je nutné přiložit k žádosti. Banka dále provádí orientační propočet, zda je klient schopen úvěr splácet.

V této fázi má banka spíše poradní funkci. Zároveň předběžně prověřuje jednotlivé podklady požadované od klienta a ověřuje, zda klient splňuje podmínky stanovené bankou pro poskytnutí úvěru.

Schvalovací fáze

Po podání žádosti je zahájena fáze schvalovací, kdy banka definitivně prověřuje správnost a úplnost všech údajů, které klient uvedl v žádosti, posuzuje rizika úvěrového případu a stupeň jeho zajištění a konkretizuje podmínky poskytnutí a splácení úvěru.

Ve schvalovací fázi se banka rozhoduje o tom, zda hypoteční úvěr danému klientovi poskytne či nikoli. Rozhoduje se také o výši, ve které úvěr poskytne, a o podmínkách jeho poskytnutí, přičemž bere v úvahu zejména bonitu klienta, kvalitu jeho investičního záměru a hodnotu a vhodnost zastavovaného objektu.

Pokud banka úvěr schválí, vyzve klienta, aby podepsal úvěrovou smlouvu, zástavní smlouvu a smlouvy o vedení účtu a seznámí klienta se smluvními dokumenty.

Realizační fáze

V realizační fázi dochází k čerpání a splácení hypotečního úvěru. Klient může čerpat úvěr poté, co:

- podepíše úvěrovou smlouvu,
- podepíše zástavní smlouvu k nemovitosti ve prospěch hypoteční banky a
- provede vklad této zástavní smlouvy, přesněji vklad zástavního práva do katastru nemovitostí.

Banka také může požadovat pojištění zastavené nemovitosti a vinkulaci pojistného plnění z tohoto pojištění ve prospěch úvěrující banky a uzavření životní pojistky dlužníka a opět vinkulaci výnosu z této pojistky ve prospěch úvěrující banky.

Jakmile klient úvěr vyčerpá, obdrží od banky oznámení o ukončení čerpání a definitivní výši anuitní splátky, pokud je úvěr splácen tímto způsobem. Poté klient splácí splátky a dostává od banky výpisy.

Pokud se nejedná o úvěry splatné jednorázově, vypracovává banka pro kontrolu čerpání a splácení úvěru splátkový plán, ve kterém je pro celé období splatnosti úvěru stanoveno kdy a v jakých částkách má docházet ke splácení úvěru a úroků.

3.3 Výše hypotečního úvěru

Pro stanovení výše hypotečního úvěru je důležité, aby si klient uvědomil, kolik peněz si půjčit potřebuje a kolik peněz mu banka skutečně půjčit může. Rozhodnutí o tom, kolik peněz klient potřebuje, závisí také na tom, kolik činí jeho vlastní úspory a jaké jsou případné další investice, jako např. koupě nábytku nebo kobereců. Rozhodnutí banky o maximální výši hypotečního úvěru pak závisí na dvou faktorech, a to na:

- ceně zástavy a
- platební schopnosti klienta.

Nižší hodnota z těchto faktorů je pak rozhodující pro stanovení maximální výše hypotečního úvěru.

Cena zástavy

Výše hypotečního úvěru nemůže být vyšší, než je cena zástavy, protože hypoteční úvěr je zajištěn právě zástavním právem k nemovitosti. Banky poskytují hypoteční úvěr jen do určité výše ceny zastavené nemovitosti anebo cenu nemovitosti stanoví tak, aby její případný prodej pokryl splacení poskytnutého úvěru včetně příslušenství.

U hypotečních úvěrů, které slouží jako krytí pohledávek z emitovaných HZL v oběhu, nesmí být poskytnuté hypoteční úvěry vyšší než 70 % ceny zastavované nemovitosti.

U účelových hypotečních úvěrů je maximální možná výše rovna ceně předmětu, který je hypotečním úvěrem financován.

Platební schopnost klienta

Platební schopnost klienta je schopnost pravidelně splácet poskytnutý hypoteční úvěr. Prokazuje se porovnáním příjmů klienta s velikostí splátek hypotečního úvěru. Od celkových příjmů se však ještě odečítá ta část, o které se předpokládá, že ji klient bude nezbytně potřebovat k jiným účelům. Jedná se o tzv. odpočtovou část, do které se řadí např. náklady na bydlení, stravu, vzdělání, splátky dříve přijatých úvěrů, výživné apod. Po odečtení odpočtové části od celkových příjmů tak získáme úvěrovou kapacitu klienta.

Jestliže je úvěrová kapacita klienta vyšší nebo alespoň rovna splátkám hypotečního úvěru včetně úroků, pak je platební schopnost klienta považována za dostatečnou a při splnění ostatních požadavků banky, zejména na dostatečné jištění hypotečního úvěru nemovitostní zástavou, může klient hypoteční úvěr získat.

3.4 Cena hypotečního úvěru

Cena, kterou klient musí bance zaplatit za půjčení peněz, se skládá ze zaplacených úroků vypočítaných z úrokové sazby a také z poplatků. Jak úroky, tak poplatky jsou důležitým faktorem při rozhodování o tom, zda si vzít hypoteční úvěr či nikoliv a také u které banky si případně úvěr vzít, neboť každá banka požaduje různou výši úroků a poplatků.

Úroky z hypotečních úvěrů

Úroky z hypotečních úvěrů se vypočítávají z úrokové sazby, za kterou banka hypoteční úvěr poskytuje. Primárně je úroková sazba z hypotečních úvěrů odvozena od ceny HZL (viz. kapitola 3.9 Hypoteční zástavní listy). Na výši sjednávané úrokové sazby však působí mnoho dalších faktorů. Jedná se především o:

- dobu splatnosti hypotečních úvěrů – čím delší doba splatnosti, tím vyšší úrok,
- dobu fixace úrokové sazby – s délkou fixace úroková sazba roste,
- druh klienta – novému klientovi se banka snaží zalíbit a tak mu nabízí výhodnější úrokovou sazbu než klientovi, kterému skončila doba fixace a který pokračuje ve splácení úvěru,

- bonitu klienta – klient s nízkými a nestabilními příjmy je pro banku rizikovější a proto banka požaduje vyšší úrokovou sazbu,
- hodnotu zastavené nemovitosti k výši úvěru – vyšší úvěr vzhledem k hodnotě zastavené nemovitosti je dražší,
- konkurenci mezi bankami.

Úroková sazba může být stanovena jako pevná po celou dobu splatnosti nebo pohyblivá v závislosti na vývoji tržních úrokových sazeb. Nečastěji se setkáváme s kombinací obou těchto způsobů - úroková sazba se sjednává na pevně stanovené období, pro několik počátečních let, na tzv. dobu fixace a po uplynutí této doby je sazba pohyblivá, tedy banka stanovuje novou úrokovou sazbu dle aktuální situace na trhu.

Fixace úrokových sazeb

Po sjednanou dobu fixace se úroková sazba nemění. Před uplynutím této doby banka nabízí klientovi novou úrokovou sazbu a klient si opět může zvolit nové fixní období. Nově nabízená úroková sazba odpovídá aktuální úrovni úrokových sazeb na trhu.

Doba fixace úrokové sazby se stanovuje při podpisu úvěrové smlouvy. Nejčastěji se jedná o fixaci na 1 rok, 3 roky, 5, 10 nebo 15 let. Některé banky nabízejí fixaci na celou dobu splácení úvěru. Je možné hypoteční úvěr sjednat i bez fixace úrokové sazby. V tomto případě jsou úrokové sazby vázány na mezibankovní sazby PRIBOR¹.

Kratší doba fixace, tedy do pěti let, má zpravidla nižší úrokové sazby. Po skončení doby fixace je také možné splatit celý úvěr nebo jeho část. Je vhodná tehdy, kdy klient očekává v budoucnu dodatečné příjmy, kterými by mohl úvěr předčasně splatit nebo očekává růst svých příjmů a bude si tedy v budoucnu moci dovolit vyšší splátky se sazbou fixovanou na delší období. Nevýhodou kratší doby fixace je riziko zvýšení úroků po jejím skončení.

Výhoda delší doby fixace spočívá v jistotě, že po dobu několika let nedojde k nárůstu úroků. Umožňuje klientovi dlouhodobě plánovat rozpočet. Delší fixace je ale úročena vyšší sazbou. Klient také nemůže využít mimořádnou splátku před ukončením doby fixace.

Poplatky za hypoteční úvěr

Vedle úroků z hypotečního úvěru platí klient také poplatky. Banky si za poskytování hypotečního úvěru účtují celou řadu poplatků. Nejdříve požadují úhradu znaleckého posudku

¹ PRIBOR - Prague InterBank Offered Rate - je pražská mezibankovní nabídková sazba. Jedná se o úrokovou sazbu, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry na českém mezibankovním trhu.

o ceně nemovitosti, kterou klient hodlá použít jako zástavu úvěru. Další nákladem je poplatek za zpracování úvěru, který se pohybuje od půl do jednoho procenta z velikosti požadovaného úvěru, přičemž bývá stanovena jeho minimální a maximální výše. Klient musí obvykle platit také poplatek za vedení úvěrového účtu. Pouze výjimečně je vedení účtu zdarma. Další poplatky jsou spojeny se změnami úvěrové smlouvy nebo s jiným než jednorázovým čerpáním úvěru.

3.5 Zajištění hypotečního úvěru

Podmínkou pro poskytnutí hypotečního úvěru je jeho zajištění zástavním právem k nemovitosti. Toto zástavní právo vyjadřuje právo zástavního věřitele, tzn. banky, uspokojit svou pohledávku ze zastavené nemovitosti v případě, že dlužník nesplní svůj závazek řádně a včas.

Zástavní právo k nemovitosti vzniká na základě sepsání zástavní smlouvy a jejího vkladu do katastru nemovitostí. Katastr nemovitostí ČR představuje soubor údajů o nemovitostech v ČR. Je upraven zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitosti (katastrální zákon). Vklad do katastru provádí na návrh zástavního věřitele či zástavního dlužníka katastrální úřad. Zástavní dlužník neboli zástavce je ten, kdo nemovitost dává do zástavy. Ten, kdo má právo na uspokojení své pohledávky ze zastavené nemovitosti, je zástavním věřitelem. Zástavním věřitelem je vždy banka, avšak zástavní dlužník nemusí být nutně osoba, která si od banky hypoteční úvěr půjčuje.

Nejčastěji se k zajištění využívá úvěrovaná nemovitost, i rozestavěná. Tedy úvěr je čerpán na její koupi, výstavbu či rekonstrukci. Připouští se ovšem také zajištění nemovitostí, která s financováním záměrem nesouvisí. V tomto případě se jedná o neúčelový hypoteční úvěr. Zastavovaná nemovitost se musí nacházet na území České republiky, členského státu Evropské unie nebo jiného státu, tvořícího Evropský hospodářský prostor.

Zástavní hodnotu zastavené nemovitosti stanoví banka prostřednictvím svého znalce. Banka je povinna upravit ve svých vnitřních předpisech pravidla pro stanovení zástavní hodnoty, přičemž musí respektovat určité zásady:¹

- Zastavené nemovitosti se oceňují cenou obvyklou, podle zvláštního právního předpisu upravujícího oceňování majetku, se zohledněním:
 - a) trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovitosti,

¹ Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

- b) výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí,
 - c) práv a závad s nemovitostí spojených a
 - d) místních podmínek trhu s nemovitostmi včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje.
- Zástavní hodnota zastavených nemovitostí, stanovená podle těchto zásad, nesmí převyšovat jejich cenu obvyklou.

Ke dni uzavření smlouvy o hypotečním úvěru na nemovitosti nesmí váznout zástavní právo třetí osoby, s výjimkou zástavního práva, kterým je zajištěn úvěr poskytnutý stavební spořitelnou a úvěr na družstevní bytovou výstavbu. Důležitou podmínkou však je, že stavební spořitelna nebo věřitel pohledávky z úvěru na družstevní bytovou výstavbu s přednostním pořadím svého zástavního práva dali emitentovi HZL v dalším pořadí předchozí písemný souhlas. V těchto případech je možné pro účely krytí HZL zahrnout pohledávku z hypotečního úvěru maximálně ve výši rozdílu mezi 70 % zástavní hodnoty zastavené nemovitosti a pohledávkou z úvěru poskytnutého stavební spořitelnou.

Nemovitost musí být v zástavě celá. Nepřipouští se zástava např. poloviny domu. Na nemovitosti také nesmí váznout žádné věcné břemeno bránící užívání.

Zastavit je možné také nemovitost rozestavěnou, která je jako rozestavěná zapsaná v katastru nemovitostí, a na kterou je čerpán úvěr. Stavbu lze jako rozestavěnou stavbu zapsat do katastru nemovitostí, pokud má postaveno alespoň jedno nadzemní podlaží.

Po uhrazení pohledávky, tedy splacení hypotečního úvěru, zástavní právo zaniká. Aby mohlo dojít k výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí, vydává zástavní věřitel prohlášení o tom, že zajišťovaná pohledávka byla uhrazena a souhlasí s výmazem zástavního práva (tzv. kvitance).

Banka využívá ještě další nástroje zajištění a to zejména pojištění zastavované nemovitosti a jeho vinkulaci ve prospěch banky. Často také požaduje uzavření životního nebo úvěrového pojištění žadatele a opět vinkulaci tohoto pojištění ve prospěch banky. Pro případ, že by klient nebyl schopen úvěr splácet, může banka vyžadovat také další spoludlužníky či ručitele.

3.6 Čerpání hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr lze čerpat po schválení žádosti o poskytnutí úvěru a po splnění všech podmínek pro čerpání, které jsou uvedeny v úvěrové smlouvě.

Základní podmínkou pro čerpání hypotečního úvěru je potvrzení o vkladu zástavního práva k nemovitosti do katastru nemovitostí. Zápis zástavního práva na některých katastrálních úřadech trvá poměrně dlouho, proto některé banky umožňují čerpání na vklad, tzn. předběžné čerpání části nebo celého úvěru pouze na základě návrhu na vklad zástavního práva do katastru nemovitostí. Důležitou podmínkou je také pojištění zastavované nemovitosti a vinkulace pojištění ve prospěch banky.

Hypoteční úvěry lze čerpat jednorázově nebo postupně, přičemž způsob čerpání se odvíjí od účelu, na jaký je úvěr poskytován.

Jednorázové čerpání se užívá tehdy, kdy je z úvěru financována koupě již existující nemovitosti, nebo pokud je hypoteční úvěr použit ke splacení jiného, dříve poskytnutého úvěru, k získání podílu na nemovitosti nebo často také v případě, že se jedná o úvěr neúčelový.

Postupné čerpání se užívá v případech, kdy je z úvěru financováno vytváření nové nemovitosti formou její výstavby nebo dochází ke zhodnocování již existující nemovitosti cestou její rekonstrukce, oprav apod. V těchto případech může stavba trvat i několik let, proto je výhodnější vyžít čerpání postupné. Slouží-li financovaná nemovitost současně jako zástava za poskytnutý hypoteční úvěr, musí být po celou dobu čerpání splněno to, že výše poskytnutého úvěru nepřesáhne zastavitelnou hodnotu nemovitosti nebo její stanovenou část.

Čerpání hypotečního úvěru probíhá bezhotovostní formou. U neúčelového úvěru jsou peníze zasílány na účet, který si stanoví klient. U účelového úvěru banka přímo proplácí dodavatelské faktury nebo hradí závazky plynoucí z kupní smlouvy apod.

3.7 Splácení hypotečního úvěru

Doba splatnosti úvěru by neměla být delší, než je životnost objektu, který je z úvěru pořizován. Jelikož je hypoteční úvěr spojen s nemovitostí, je zde umožněna dlouhá doba splatnosti. Ta se běžně pohybuje od 5 do 30 let. Některé banky nabízejí dobu splatnosti hypotečního úvěru až 40 let.

Důležitou roli hraje také ekonomická stránka. Při delší době splatnosti se sice snižují splátky hypotečního úvěru a tím dochází ke zvýšení jeho dostupnosti, ale zároveň se zvyšují celkově zaplacené úroky. Při kratší době splatnosti jsou zase vysoké měsíční splátky. Za optimální dobu splatnosti se považuje 15 až 20 let, kdy je nejvýhodnější poměr mezi výši splátek a placených úroků.

Splácení hypotečního úvěru začíná v měsíci, který následuje po vyčerpání úvěru. Probíhá jednorázově nebo průběžně, popř. jako kombinace těchto dvou způsobů.

S jednorázovým splácením se setkáváme pouze ve výjimečných případech. Nejčastěji se využívá při kombinaci hypotečního úvěru s životním pojištěním nebo se stavebním spořením. Klient platí po celou dobu splatnosti pouze úroky z úvěru a zároveň si vytváří fondy (stavební spoření, životní pojištění), ze kterých ve stanovené době splatnosti hypoteční úvěr jednorázově splatí. Výhodou tohoto způsobu je, že úroky z hypotečního úvěru, které jsou položkou snižující daňový základ, jsou zde vyšší, neboť v průběhu splatnosti klient nesplácí jistinu. Daňový základ se tak sníží o vyšší částku. Současně zde dochází ke zhodnocení prostředků, které jsou průběžně vkládány do stavebního spoření nebo životního pojištění a klient tak získává určitý výnos.

Nejčastěji je hypoteční úvěr splácen průběžně. V tomto případě může být splácení realizováno:

- degresivními splátkami,
- progresivními splátkami nebo
- konstantními splátkami (anuitní splácení).

Degresivní splácení

Při degresivním splácení se úmor (tj. splátka jistiny) po celou dobu splácení nemění a úrok, v důsledku poklesu jistiny o splátky úmoru, neustále klesá. Splátky tedy mají v tomto případě trvale klesající charakter. Degresivní formy splácení jsou vhodné zejména ve spojení s hypotečními úvěry podnikatelského charakteru, kdy si může podnikatel zahrnovat úroky do svých nákladů.

Progresivní splácení

Při progresivním splácení úmor trvale roste, a to rychleji, než klesá úrok. Celková splátka se tak neustále zvyšuje. Tato metoda splácení se příliš nevyužívá. Je výhodná u podnikatelských projektů, kde se dá předpokládat, že dojde v průběhu jejich realizace k postupnému nárůstu zisku. Progresivní splácení je vhodné také pro mladé lidi na počátku své kariéry, kteří mají v současné době nízké příjmy.

Konstantní splácení

Pro konstantní (anuitní) splácení je typické, že se celková splátka úvěru nemění. Dlužník platí vždy neměnnou částku (částka se mění po změně úrokové sazby, ke které

dochází v období refixace) zvanou anuita. Anuita zahrnuje dvě složky, a to splátku jistiny (úmor) a úrok. Poměr těchto dvou složek se v průběhu splácení úvěru mění, jejich součet ale zůstává stejný. V počátcích splácení obvykle převažuje úrok, který často tvoří více než polovinu celkové splátky. Ke konci splácení pak roste podíl úmoru.

Hypoteční úvěry jsou spláceny nečastěji měsíčními anuitními splátkami. Degresivní nebo progresivní splácení nejsou v praxi příliš obvyklé a vyskytují se spíše u podnikatelských hypotečních úvěrů.

Splácení hypotečních úvěrů a úroků z nich probíhá obvykle v pravidelných termínech. Za základní se považuje jeden rok. Jak pro banku, tak pro klienty je to ale období velmi dlouhé a v praxi se volí kratší periody. Pro hypoteční úvěry podnikatelského typu obvykle čtvrtletní, pro úvěry nepodnikatelského typu měsíční. Výši roční anuity lze stanovit pomocí následujícího vzorce:

$$a_{p.a.} = \frac{HU \cdot i_{p.a.}(1 + i_{p.a.})^n}{(1 + i_{p.a.})^n - 1}, \quad (3.1)$$

kde $a_{p.a.}$ je roční výše anuity, HU je výše hypotečního úvěru, $i_{p.a.}$ je roční úroková sazba z úvěru vyjádřená jako desetinné číslo a n je doba splatnosti v letech.

Po úpravě lze získat také vzorec pro výpočet obvykle využívané měsíční anuity:

$$a_{p.m.} = \frac{HU \cdot \frac{i_{p.a.}}{12} (1 + \frac{i_{p.a.}}{12})^{n \cdot 12}}{(1 + \frac{i_{p.a.}}{12})^{n \cdot 12} - 1} = \frac{HU \cdot i_{p.m.}(1 + i_{p.m.})^{n \cdot 12}}{(1 + i_{p.m.})^{n \cdot 12} - 1}, \quad (3.2)$$

kde $a_{p.m.}$ je měsíční výše anuity, HU je výše hypotečního úvěru, $i_{p.m.}$ je měsíční úroková sazba z úvěru vyjádřená jako desetinné číslo a n je doba splatnosti v letech.

V anuitě placené v termínu T_{r+1} za měsíční úrokové období od T_r do T_{r+1} bude potom připadat na úrok část anuity U_{r+1} :

$$U_{r+1} = HU_r \cdot i_{p.m.} = a_{p.m.} \cdot \left(1 - \left(\frac{1}{1+i_{p.m.}}\right)^{n \cdot 12 - r}\right) = \quad (3.3)$$

$$= \frac{HU_r \cdot i_{p.m.}(1 + i_{p.m.})^{n \cdot 12}}{(1 + i_{p.m.})^{n \cdot 12} - 1} \cdot \left(1 - \left(\frac{1}{1 + i_{p.m.}}\right)^{n \cdot 12 - r}\right),$$

kde $a_{p.m.}$ je měsíční výše anuity, HU_r je nesplacená část hypotečního úvěru v čase r , $i_{p.m.}$ je měsíční úroková sazba z úvěru, $n \cdot 12$ je doba splatnosti v měsících, r je doba v měsících od poskytnutí úvěru do termínu T_r , $n \cdot 12 - r$ je doba v měsících od termínu T_r do splatnosti úvěru.

U účelového hypotečního úvěru je možné v době, kdy dochází ke změně úrokové sazby (po uplynutí doby fixace) předčasně splatit část nebo celý úvěr bez sankce. V případě, že se jedná o neúčelový hypoteční úvěr, je možné na základě zákona o spotřebitelském úvěru (č. 321/2001 Sb.) kdykoliv provést mimořádnou splátku úvěru bez sankčních poplatků.

3.8 Státní podpora

Bydlení patří k základním životním potřebám. Zároveň se však jedná o velmi nákladnou záležitost. Stát proto usiluje o vytvoření takových podmínek, které by zpřístupnily bydlení všem potřebným, přičemž se zaměřuje zejména na mladé rodiny. Jednou z oblastí, na kterou stát svou podporu zaměřuje, je poskytování hypotečních úvěrů. Hypoteční úvěry podporuje jak formou přímých finančních příspěvků, tak také nepřímo, formou daňového zvýhodnění.

3.8.1 Státní podpora hypotečního úvěrování formou příspěvků k úrokům

Od roku 2002 existovaly dvě podoby úrokové dotace. První z nich se poskytovala na základě nařízení vlády č. 244/1995 Sb. k financování nové bytové výstavby. Tato forma podpory byla v roce 2004 zrušena nařízením vlády č. 33/2004 Sb. z důvodu neustálého snižování průměrných úrokových sazeb, které tvořily základnu pro výpočet podpory. Klienti, kteří dotaci čerpali, a nedošlo u nich ke změně sjednané úrokové sazby, měli na podporu nárok i nadále, a to až do skončení doby fixace.

V druhém případě se jedná o státní příspěvek k hypotečním úvěrům pro osoby mladší 36 let. Konkrétní podmínky pro získání této podpory jsou upraveny ve vládním nařízení č. 249/2002 Sb. ve znění vládního nařízení č. 32/2004 Sb. Příspěvek je poskytnut, jestliže:

- žadatel v roce podání žádosti o poskytnutí příspěvků nedovrší 36 let,

- žadatel není k datu podání žádosti o poskytnutí příspěvků vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytového domu, rodinného domu nebo bytu,
- hypoteční úvěr bude použit na pořízení bytu nebo rodinného domu s jedním bytem na území ČR, od jehož nabytí do vlastnictví prvním vlastníkem k datu podání žádosti o poskytnutí příspěvků uplynuly nejméně 2 roky.

Žádost o poskytnutí podpory předkládá zájemce bance, u které čerpá hypoteční úvěr, a to nejdříve v den uzavření smlouvy o úvěru, nejpozději však v den započetí jeho čerpání. V případě, že již bylo započato čerpání, nemůže být podpora poskytnuta.

Za vyřízení a poskytování příspěvku si banky účtují poplatek. Obvykle je součástí poplatku za vedení účtu.

Výše úrokové dotace se pohybuje od 1 do 4 p.b. Stanoví se vždy k 1. únoru příslušného kalendářního roku v závislosti na výši úrokových sazeb, za které hypoteční banky poskytly nové úvěry, ke kterým je státní podpora poskytována, v předešlém kalendářním roce. Příspěvek je koncipován tak, aby byl nejvyšší v období, kdy průměrná úroková sazba je vysoká. Při nízkých úrokových sazbách zase velikost příspěvku klesá. 5% úrok představuje hranici, od které stát začíná dotovat úroky z úvěru. Tzn., že jestliže je úroková sazba např. 7 %, stát poskytne dotaci ve výši 2 p. b. a klient tak ve skutečnosti zaplatí 5 %. Jestliže průměrná úroková sazba klesne pod 5 %, je výše podpory nulová. V tabulce č. 3.1 je uvedena výše příspěvku pro různé úrovně průměrných úrokových sazeb.

Tabulka č. 3.1: Výše úrokové dotace hypotečních úvěrů

Průměrná úroková sazba nově poskytnutých hypotečních úvěrů v předešlém roce	Výše úrokové dotace
8 % a více	4 p. b.
7 % - 8 %	3 p. b.
6 % - 7 %	2 p. b.
5 % - 6 %	1 p. b.
Méně než 5 %	0 p. b.

Zdroj: Vlastní zpracování dle nařízení vlády č. 249/2002 Sb.

Dotace je poskytována po celou dobu splácení hypotečního úvěru, maximálně po dobu 10 let. Její výše platí na dobu fixace úrokové sazby, která byla sjednaná mezi klientem a hypoteční bankou, maximálně však na 5 let. Po uplynutí této doby se výše úrokové dotace určí znovu, jako by se stanovovala pro nový úvěr.

Dotace se poskytuje k hypotečnímu úvěru nebo jeho části. V případě koupě bytu nesmí hypoteční úvěr nebo jeho část přesáhnout 800 tisíc Kč, v případě rodinného domu s jedním bytem pak 1,5 mil. Kč. Část úvěru, která překračuje tuto hranici, není dotována.

Státní podpora se stanoví jako rozdíl mezi výši splátky hypotečního úvěru s úrokovou sazbou banky platnou ke dni ukončení čerpání úvěru a výši splátky s úrokovou sazbou banky sníženou o podporu státu platnou ke dni prvního čerpání úvěru.

V roce 2008 překročila průměrná úroková sazba hranici 5 % a stát tak bude v roce 2009 poskytovat příspěvek k hypotečním úvěrům ve výši 1 p.b. všem žadatelům, kteří splňují podmínky dané nařízením vlády č. 249/2002 Sb., pokud zahájí čerpání hypotečního úvěru v období od 1. února 2009 do 31. ledna 2010. Podpora bude platit také pro lidi, kterým po 31. lednu 2009 končí fixační období hypotečního úvěru. Stát bude poskytovat příspěvky po čtyřech letech, neboť jak lze vidět v tabulce č. 3.2, příspěvky byly poskytovány do 31. ledna 2005. V dalších obdobích byla výše státního příspěvku nulová z důvodu nízké průměrné úrokové sazby.

Tabulka č. 3.2: Státní příspěvek poskytovaný v období od 1. srpna 2002 do 31. ledna 2010

Období	Státní příspěvek
1. 9. 2002 – 31. 1. 2003	3 p. b.
1. 2. 2003 – 31. 1. 2004	2 p. b.
1. 2. 2004 – 31. 1. 2005	1 p. b.
1. 2. 2005 – 31. 1. 2006	0 p. b.
1. 2. 2006 – 31. 1. 2007	0 p. b.
1. 2. 2007 – 31. 1. 2008	0 p. b.
1. 2. 2008 – 31. 1. 2009	0 p. b.
1. 2. 2009 – 31. 1. 2010	1 p. b.

Zdroj: Vlastní zpracování na základě údajů Ministerstva pro místní rozvoj

3.8.2 Úroky z úvěru jako nezdanitelná částka

Stát podporuje hypoteční úvěry také formou daňových úlev. Tato podpora již není zaměřena pouze na hypoteční úvěry, ale také úvěry ze stavebního spoření, popřípadě jiné úvěry poskytované na financování bytových potřeb.

V roce 1998 došlo k novelizaci zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, čímž bylo umožněno daňové zvýhodnění pro fyzické osoby, které řeší svou bytovou potřebu právě prostřednictvím některých z výše uvedených úvěrů.

Dle tohoto zákona je možné od základu daně z příjmů fyzických osob odečíst částku zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru na financování bytových potřeb, sníženou o státní finanční příspěvek, a to až do výše 300 000 Kč ročně. Jestliže jsou úroky placeny jen po část

roku, nesmí nezdanitelná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků.

Odečet provádí osoba, která je účastníkem úvěrové smlouvy. V případě, že je účastníků více, provádí odečet jen jedna z těchto osob, nebo každá z nich rovným dílem.

Pro uplatnění daňových odpočtů je nutné, aby byl hypoteční úvěr použit na financování bytových potřeb. Bytové potřeby jsou vymezeny v § 15, odst. 3 zákona o daních z příjmů. Jedná se o tyto potřeby:

- výstavba bytového domu, rodinného domu, bytu nebo změna stavby
- koupě pozemku (při splnění podmínek),
- koupě bytového domu, bytu, rodinného domu včetně rozestavěné stavby těchto objektů,
- splacení členského vkladu nebo vkladu právnické osobě jejím členem nebo společníkem za účelem získání práva nájmu nebo jiného užívání bytu nebo rodinného domu,
- údržba a změna stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu ve vlastnictví a bytů v nájmu nebo v užívání,
- vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů nebo vypořádání spoludědiců,
- úhrada za převod členských práv a povinností družstva v souvislosti s převodem práva nájmu nebo jiného užívání bytu,
- splacení úvěru nebo půjčky použitých poplatníkem na financování bytových potřeb.

3.9 Hypoteční zástavní listy

Jelikož hypoteční úvěry představují pro banku dlouhodobě investované prostředky, je třeba, aby banka měla také odpovídající dlouhodobé zdroje pro poskytování těchto úvěrů a nebyla tak narušena finanční rovnováha a likvidita banky. Jedním z takovýchto zdrojů jsou právě HZL.

HZL jsou upraveny zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech a dále zákonem č. 591/1992 Sb., o cenných papírech.

Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech charakterizuje hypoteční zástavní listy jako: „*dluhopisy, jejichž jmenovitá hodnota a poměrný výnos jsou plně kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo částí těchto pohledávek (řádné krytí) a popřípadě též náhradním způsobem podle tohoto zákona (náhradní krytí)*“.

Řádným krytím je podle zákona o dluhopisech pohledávka z hypotečních úvěrů, která nepřevyšuje 70 % ceny zastavených nemovitostí.

Náhradní krytí závazků z HZL v oběhu vydaných jedním emitentem je možné pouze do výše 10 % této jmenovité hodnoty, a to jen:¹

- hotovostí,
- vklady u České národní banky,
- vklady u centrální banky členského státu Evropské unie nebo jiného státu tvořícího Evropský hospodářský prostor nebo Evropské centrální banky,
- státními dluhopisy nebo cennými papíry vydanými Českou národní bankou podle zvláštního právního předpisu,
- státními dluhopisy nebo cennými papíry vydanými členskými státy Evropské unie nebo jinými státy tvořícími Evropský hospodářský prostor, jejich centrálními bankami a Evropskou centrální bankou,
- dluhopisy vydanými finančními institucemi založenými mezinárodní smlouvou, jejíž smluví stranou je Česká republika, nebo finančními institucemi, s nimiž Česká republika uzavřela mezinárodní smlouvu.

Jmenovitá hodnota HZL i s úroky tedy musí být plně kryta pohledávkami z hypotečních úvěrů, což znamená, že jejich emise je vázána na existenci hypotečních úvěrů a tím také na zástavní právo k nemovitosti. Zdroje získané z jejich emise a následného prodeje pak ze zákona slouží na poskytování hypotečních úvěrů. Jedná se o tzv. pohledávkový systém krytí.

HZL a hypoteční úvěry představují dvě různé strany hypotečních obchodů. Hypoteční úvěry jsou aktivní stránkou těchto obchodů. V jejich případě se banka nachází v pozici věřitele. U HZL banka vystupuje v pozici dlužníka vůči svým klientům a jedná se o pasivní stránku hypotečních obchodů.

Ke každé jednotlivé emisi HZL potřebuje banka povolení podle zákona o dluhopisech. Řadíme je mezi dluhové cenné papíry, což znamená, že se v nich emitent, který je zároveň prodejce, zavazuje v době splatnosti vyplatit kupujícím částku, kterou do nich investovali. Dále má emitent povinnost pravidelně vyplácet i úroky, tedy kupóny.

HZL jsou jedním nejbezpečnějších cenných papírů. Jejich bezpečnost je několikanásobně zajištěna například tím, že jsou kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů zajištěných zástavním právem k nemovitosti, mohou je emitovat pouze hypoteční banky, které k tomu získaly povolení podle zvláštního právního předpisu, emise a obchodování s nimi

¹ Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech

podléhají státnímu dozoru na kapitálovém trhu, v případě platební neschopnosti dlužníka má banka přednostní právo na uspokojení svých pohledávek z výtěžku prodeje zastavené nemovitosti apod.

Systémy krytí hypotečních zástavních listů

Rozlišujeme dva systémy krytí hypotečních zástavních listů, a to

- pohledávkový systém a
- zástavní systém.

Pohledávkový systém krytí

Jestliže jsou HZL v oběhu kryty pohledávkami z hypotečních úvěrů nebo do určité míry tzv. náhradním krytím, jedná se o pohledávkový systém krytí. V tomto případě jsou HZL vydávány jen k již poskytnutým hypotečním úvěrům. Tedy nejprve banka poskytne hypoteční úvěry. Až má dostatečně velký soubor těchto úvěrů, může emitovat HZL. Výnosy z jejich prodeje pak slouží k refinancování dříve poskytnutých úvěrů. V tomto případě tedy platí vztah:

$$HZL = HU + NK, \quad (3.4)$$

kde HZL je objem emise HZL, HU je objem hypotečních úvěrů sloužících ke krytí emise a NK je náhradní krytí.

Tento systém má své výhody i nevýhody. Mezi výhody můžeme zařadit skutečnost, že jelikož jsou HZL vydávány k už poskytnutým hypotečním úvěrům, zdroje získané jejich emisí odpovídají potřebě těchto zdrojů. Další výhody jsou informovanost investorů o tom, do jakých aktiv jsou jejich prostředky vkládány a také možnost zkoordinovat úročení HZL a hypotečních úvěrů v případě, že tržní úrokové sazby jsou poměrně stabilní.

Ovšem v případě, že dojde k růstu tržních úrokových sazeb, se objevuje problém. Při emisi HZL totiž budou úrokové sazby vyšší než při poskytování hypotečních úvěrů. To povede ke snížení úrokové marže a hypoteční banka se může dostat do ztráty. Nevýhoda se objevuje také při splácení hypotečních úvěrů, kdy se objem pohledávek z poskytnutých hypotečních úvěrů v důsledku jejich splácení snižuje, avšak objem emitovaných HZL je do doby jejich splatnosti konstantní. K řešení tohoto problému se využívá systém náhradního krytí.

Zástavní systém krytí

HZL jsou v tomto případě kryty souborem hypoték, tedy zástavních práv k nemovitostem. Hypoteční úvěr je poskytnut až poté, co banka emituje HZL na základě sjednané zástavní smlouvy. V tomto případě tedy platí vztah:

$$HZL = HY \leq q \times CZN, \quad (3.5)$$

kde HZL je objem emitovaných hypotečních zástavních listů, HY je soubor hypoték (zástavních práv k nemovitostem), CZN je souhrn cen zastavených nemovitostí a q je kvocient udávající maximálně možnou výši podílu hypotečních úvěrů na ceně zastavených nemovitostí.

Výhodou tohoto systému je, že HZL jsou emitovány na základě sjednaných zástavních smluv, jsou vztaženy na zastavené nemovitosti, a ty se splácením úvěru nemění. Není tedy třeba zavádět náhradní krytí. HZL se v zástavních systémech emitují před poskytnutím hypotečních úvěrů. Banka je tedy předem obeznámena s úrokovou sazbou, za kterou zdroje pro poskytování hypotečních úvěrů získá a je tedy schopná snížit úrokové riziko plynoucí z vazby mezi pasivními a aktivními úroky na minimum, což je další důležitá výhoda zástavních systémů.

Nevýhodou je omezená možnost kontroly nad účelovostí použití zdrojů, které banka získala emisí HZL. V případě tohoto systému krytí musí být HZL vydávány v menších objemech, aby klienti nemuseli čekat na úvěr příliš dlouho.

Systémy emise hypotečních zástavních listů

Rozeznáváme tři systémy emise HZL v závislosti na způsobu jejich krytí, a to:

- adresný,
- blokový a
- všeobecný.

Adresný systém

U tohoto systému emise HZL existuje přímá vazba mezi HZL a nemovitostí, resp. hypotečním úvěrem. Tzn. na každý konkrétní hypoteční úvěr je vydán konkrétní HZL nebo jejich soubor. Investor, který chce takovýto dluhopis koupit, tedy přesně ví, jakou nemovitostí je daný HZL kryt. Postup je tedy takový, že určitý subjekt zastaví svou nemovitost nebo

nemovitosti. Na základě toho banka vydá HZL a ze zdrojů získaných jejich emisí poskytne tomuto subjektu hypoteční úvěr.

Blokový systém

Jedná se o takový systém, kde jsou HZL vydávány v poměru k přesně definovanému portfoliu hypotečních úvěrů a s nimi spojených nemovitostních zástav. Závazky z HZL jsou kryty objemově. Vazba mezi HZL a hypotékami je zajišťovaná prostřednictvím poskytnutých hypotečních úvěrů, tedy jedná se o vazbu nepřímou a neadresnou. Tento systém patří v současné době mezi nejrozšířenější. Jeho výhodou je rozložení rizika mezi větší soubor dlužníků a hypoték a také snadná kontrola vazeb mezi jednotlivými soubory.

Všeobecný systém

U všeobecného systému jsou jednotlivé emise HZL vydávány bez vazby na konkrétní soubor, konkrétní portfolio HZL a jim odpovídajících nemovitostních zástav. Závazky z HZL jsou zajištěny vymezenými aktivy hypoteční banky.

Úročení hypotečních zástavních listů

Výnosy z HZL mají charakter úrokových výnosů. Úroky se určí procentem z nominální hodnoty HZL a nejčastěji se stanoví jako pevné po celou dobu jejich splatnosti.

Jejich výše je rozhodující pro stanovení úrokových sazeb z hypotečních úvěrů, neboť pro banku představují úroky z HZL náklad, který musí uhradit ze svých výnosů. A výnosy hypoteční banky jsou právě úroky z hypotečních úvěrů. Pak tedy platí vztah:

$$U_{HU} = U_{HZL} + BM, \quad (3.6)$$

kde U_{HU} je úrok z hypotečních úvěrů, U_{HZL} je úrok z HZL a BM je bankovní marže.

Bankovní marže je rozdíl mezi úroky z HZL a úroky z hypotečních úvěrů. Tuto marži banka využívá k úhradě veškerých nákladů na provoz, nákladů na emisi a správu HZL, výdajů na tvorbu rezervních fondů pro úhradu ztrát z nedobytných hypotečních úvěrů apod.

Do konce roku 2007 byly úroky z HZL osvobozeny od daně z příjmů. Investoři tedy z HZL obdrželi již čistý příjem. 1. ledna 2008 však vstoupila v platnost novela zákona

č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, která toto osvobození od daně zrušila. Úroky, které plynou z HZL, se nyní zdaňují stejným způsobem, jako ostatní dluhopisy.

Cena hypotečních zástavních listů

Cena neboli kurz, za který se HZL kupují a prodávají, se uvádí v procentech z jejich nominální hodnoty. Nikoli tedy v absolutní částce. Základ ceny je dán poměrem úrokové sazby z HZL a aktuální tržní úrokové sazby. Platí vztah:

$$TK = (i_{HZL} \cdot \frac{1-k^n}{i_T} + k^n) \cdot 100, \quad (3.7)$$

kde TK je tržní kurz HZL v procentech, i_{HZL} je úroková sazba z HZL (v desetinném vyjádření), n je doba splatnosti HZL v letech, k je koeficient odvozený od tržní úrokové sazby, pro nějž platí, že $k = \frac{1}{1+i_T}$, kde i_T je tržní úroková sazba (v desetinném vyjádření).

Skutečný tržní kurz se může od ceny takto vypočtené odchylovat o vliv nabídky a poptávky.

Kurz je třeba upravit o tzv. alikvotní úrokový výnos. Alikvotní úrokový výnos představuje tu část celkového ročního úrokového výnosu, který naběhl k datu prodeje nebo koupě za dobu od data poslední výplaty úroku. Za každý den držení HZL náleží vlastníkově zlomek celkového ročního úrokového výnosu. Obvykle se jedná o jednu třistašedesátipětinu úrokového výnosu. Jestliže si tedy v průběhu roku koupíme HZL, musíme jeho původnímu držiteli uhradit vedle ceny také naběhlou část úrokových výnosů.

Prodejní cena HZL se stanoví jako násobek nominální hodnoty HZL a součtu tržního kurzu a alikvotního úrokového výnosu.

4 Komparace hypotečních úvěrů na českém bankovním trhu

V této kapitole jsou již vybrány banky a jejich konkrétní hypoteční produkty. Produkty jsou srovnány ze dvou hledisek. Nejprve je provedena rozhodovací analýza, na jejímž základě je doporučen produkt splňující skupinu zadaných kritérií. Následně jsou produkty srovnány pouze podle výše nákladů, které jsou s nimi spojeny za prvních pět let od podpisu úvěrové smlouvy, a i z tohoto hlediska je zvolen produkt optimální. V závěru kapitoly jsou produkty celkově vyhodnoceny.

4.1 Popis použité metody

V podkapitole je popsána rozhodovací analýza, která je použita na srovnání vybraných hypotečních produktů.

4.1.1 Rozhodovací analýza

Rozhodovací analýza je univerzální metodou, kterou lze použít všude tam, kde je nutno učinit kvalifikované rozhodnutí. Jedná se o metodu multikriteriální, kdy jsou varianty hodnoceny podle více, často protichůdných kritérií. Úkolem rozhodovací analýzy je přehledně zpracovat dostupné informace, objektivně tyto informace zanalyzovat a doporučit jednu, nebo několik málo variant k realizaci.

Hodnocení na základě rozhodovací analýzy je provedeno v následujících krocích:

1. stanovení problému,
2. analýza informací,
3. hodnocení užítku variant,
4. finální verdikt – doporučení.

Prvním krokem rozhodovací analýzy je **stanovení problému** a cílů, kterých se má řešením problému dosáhnout. Správné vymezení problému umožňuje určit hodnotící kritéria, podle kterých lze hodnotit vhodnost realizace dané varianty. Problém má být stanoven tak, aby cíle z jeho řešení logicky vyplývaly. Přesné vymezení cílů hned při formulaci problému však bývá někdy velmi obtížné. Proto dochází k vyjasňování cílů až při dalším postupu, především ve fázi rozboru informací a podkladů. Původně stanovené cíle jsou zde upřesňovány, doplňovány a někdy i měněny.

Dalším krokem je **analýza informací**. Tou se rozumí shromáždění a vyhodnocení analytických informací – informací o jednotlivých variantách a kritériích. Obsahem této fáze je dokonalé poznání problému a příprava podkladů pro úspěšné rozhodování. V této fázi jsou rozebrány možné varianty řešení. Formulování variant řešení problému je považováno za nejkritičtější fázi celého rozhodovacího procesu. V rozhodovací analýze jsou stanovovány varianty metodou odborného posouzení.

Je nutné stanovit také kritéria hodnocení a tyto kritéria vyčíslit. Pojem kritérium je zde zúžen na hledisko pro posouzení vhodnosti variant pro dosažení stanovených cílů. Je tedy důležité stanovit takový soubor kritérií, podle nichž je možné spolehlivě posoudit a hodnotit důsledek jednotlivých variant z hlediska stanovených cílů. Kritéria by měla vyplynout ze shromážděných informací. Jsou kvantifikovány v jejich přirozených jednotkách. Mohou existovat i kritéria, která jsou hodnocena podle nějaké stupnice, jako třeba známkování ve škole, které nemá žádnou jednotku. Kritéria je nutné optimalizovat, čili maximalizovat nebo minimalizovat. I při známkování, nebo kterémkoliv jiné zvolené stupnici je preferováno nějaké hodnocení nad jiným.

Hodnota kritérií v naturálních jednotkách je však pro další výpočty nepoužitelná. Je proto nutné hodnoty přepočítat na procento spokojenosti s danou hodnotou, tedy na kolik se výše daného kritéria blíží nějaké pomyslné ideální variantě. Takovýmto přepočtem lze získat *matici prostých užitností*. Tento krok je přechodem do třetí fáze, tedy **hodnocení užítku variant**. Matice prostých užitností obsahuje bezrozměrné hodnoty, které jsou již srovnatelné. Vždy pro ně platí, že čím je číslo větší, tím je spokojenost s výsledkem hodnoceného kritéria dané varianty větší. V případě, že je požadována minimální hodnota daného kritéria, je variantě, která tento požadavek splňuje, přiřazena v matici prostých užitností hodnota 100, tedy 100 %. Pro stanovení hodnot ostatních variant je pak použita nepřímá úměra, tedy:

$$a = \frac{b \times 100}{c}, \quad (4.1)$$

kde a je procento spokojenosti s danou variantou, b je hodnota kritéria nejlepší varianty a c je hodnota kritéria dané varianty.

Při požadavku maximální hodnoty kritéria je hodnota 100 přiřazena té variantě, která tento požadavek splňuje, a hodnoty ostatních variant jsou stanoveny pomocí přímé úměry, tedy:

$$a = \frac{c \times 100}{b}, \quad (4.2)$$

kde parametry jsou stejné jako u vzorce (4.1).

Při rozhodování ale obvykle není všem kritériím přikládána stejná důležitost. Je tedy třeba vytvořit váhy, kterými bude matice prostých užitností transformována. Velikost vah jednotlivých kritérií je možné určit prakticky libovolně, velmi často se používá metoda tzv. *párového srovnání*, která je využita i v této práci. Tato metoda spočívá ve vzájemném porovnání dvou kritérií, kdy počet srovnání lze stanovit jako:

$$N = \frac{k(k-1)}{2}, \quad (4.3)$$

kde N je počet srovnání a k je počet kritérií.

Pro párové srovnání je třeba sestavit pyramidu, jejíž počet sloupců se odvíjí od počtu kritérií. První sloupec obsahuje přehled všech stanovených kritérií. Od druhého sloupce se již provádí vzájemné porovnání vždy dvou kritérií. Ve druhém sloupci je srovnáno první kritérium s druhým a jedno z nich je preferováno, druhé kritérium je porovnáno se třetím a jedno je preferováno. Tak se postupuje až do konce sloupce. Ve třetím sloupci už je hodnoceno ob kritérium, tedy první kritérium je porovnáváno se třetím a jedno z nich je preferováno, druhé kritérium se čtvrtým a jedno je preferováno. Opět až do konce sloupce. Ve čtvrtém sloupci je hodnoceno ob dvě kritéria atd. Postup při sestavení pyramidy je přiblížen v tabulce č. 4.1.

Tabulka č. 4.1: Náhled postupu při párovém srovnání

2. sloupec	3. sloupec	4. sloupec
K1/K2 = preferované kritérium	K1/K3 = preferované kritérium	K1/K4 = preferované kritérium
K2/K3 = preferované kritérium	K2/K4 = preferované kritérium	K2/K5 = preferované kritérium
...
K6/K7 = preferované kritérium	K5/K7 = preferované kritérium	K4/K7 = preferované kritérium

Zdroj: Vlastní sestavení

Počet preferencí každého kritéria je základem pro určení jeho váhy. Na základě počtu preferencí je sestavena tabulka, která určuje pořadí jednotlivých kritérií a jejich váhy. Kritériu

s největším počtem preferencí je přiřazeno první pořadí, kritériu s nejmenším počtem preferencí pořadí poslední. Váha je pak stanovena jako obrácené pořadí, tedy nejvíce preferovaná varianta dostává největší váhu. Čím je význam kritéria větší, tím je větší jeho váha.

Na základě takto stanovených vah je možné sestavit *matici vážených užitností*. Matice je sestavena tak, že hodnota kritérií z matice prostých užitností je vynásobena vahou, která byla danému kritériu přiřazena. Kromě toho je důležité stanovit i ideální variantu M, kdy hodnota jejích kritérií je určena jako maximum kritéria z přítomných variant, tedy váha x 100. Vážené hodnoty kritérií jsou následně sečteny a je stanoveno, nakolik se blíží ideální variantě M, jejíž součet hodnot kritérií představuje 100 %. Výsledkem matice je celková a relativní užitnost. Celková užitnost je stanovena jako součet hodnot kritérií jednotlivých variant. Relativní užitnost je pak vypočítána z celkové užitnosti pomocí přímé úměry, tedy vzorce (4.2).

Poslední fází rozhodovací analýzy je **finální verdikt**, tedy výběr nejvhodnější varianty. Jako nejvhodnější varianta je vybrána taková varianta, která co nejvíce splňuje stanovená kritéria, tedy jejíž součet hodnot kritérií se co nejvíce blíží 100 %. Součástí této fáze je také analytické posouzení jednotlivých variant, kdy jsou varianty zhodnoceny podle jejich hlavních předností a nevýhod.

4.2 Srovnání vybraných produktů

V této části práce jsou srovnány vybrané produkty na základě výše popsané rozhodovací analýzy. Následně jsou dané produkty srovnány podle výše nákladů, které by klient zaplatil za prvních pět let od podpisu úvěrové smlouvy.

4.2.1 Srovnání produktů pomocí rozhodovací analýzy

4.2.1.1 Stanovení problému – modelový příklad

Manželé žijící v Havířově si chtějí postavit rodinný dům. Vlastní již pozemek, který manželka zdělila po prarodičích. Dosud nemají žádné finanční závazky a za dobu svého soužití mají naspořených 330 000 Kč. Rodinný dům, který si chtějí postavit, ale stojí 2 200 000 Kč. Nedostatek finančních prostředků proto chtějí vyřešit hypotečním úvěrem, který by měl činit 85 % hodnoty nemovitosti, čili 1 870 000 Kč.

Čistý příjem muže činí 22 400 Kč. Žena má čistý měsíční příjem ve výši 18 600 Kč. Celkem tedy jejich čistý měsíční příjem činí 41 000 Kč.

Hypoteční úvěr chtějí splácet 20 let a dobu fixace úrokové sazby si zvolili 5 let. Pro zjednodušení příkladu se předpokládá, že úvěr bude čerpán ve dvanácti čerpáních, každý měsíc po podpisu úvěrové smlouvy jednou.

Manželé doufají, že na internetové stránce banky naleznou veškeré informace o poskytovaném hypotečním úvěru včetně možnosti výpočtu měsíčních splátek. Požadují také nízkou úrokovou sazbu a nízké poplatky. Rovněž se zajímají o možné slevy a akce, které jsou banky ochotny k danému hypotečnímu produktu poskytnout. Pro případ možných finančních potíží v budoucnosti by také uvítali možnost přerušit splácení nebo změnit výši splátek.

Cílem je tedy navrhnout manželům takový produkt poskytovaný jednou z vybraných bank, který co nejvíce uspokojí jejich požadavky.

Tabulka č. 4.2: Přehled základních údajů

Položka	Jednotka	Hodnota
Cena nemovitosti	Kč	2 200 000
Vlastní prostředky	Kč	330 000
Výše hypotečního úvěru	Kč	1 870 000
Celkový čistý příjem manželů	Kč	41 000
Doba splatnosti	počet let	20
Doba fixace	počet let	5

Zdroj: Vlastní sestavení

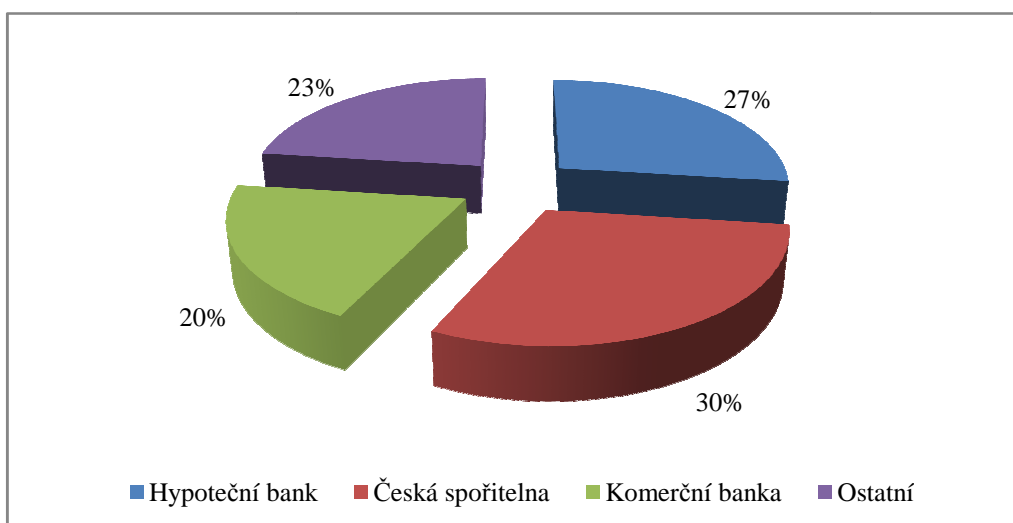
4.2.1.2 Analýza informací

V této části jsou popsány jednotlivé varianty a důvod jejich výběru. Jsou shrnuty veškeré známé informace, na základě kterých jsou pak stanovena kritéria hodnocení jednotlivých variant.

Varianty

Na českém bankovním trhu působí v současné době 17 bankovních institucí, které poskytují hypoteční úvěry. Pro další srovnávání byly vybrány 3 banky, které zaujímají na trhu s hypotečními úvěry vedoucí pozici. Jedná se o Českou spořitelnu, Hypoteční banku a Komerční banku. Tito tři největší poskytovatelé hypotečních úvěrů poskytli v roce 2007 občanům hypoteční úvěry v objemu 108,5 mld. Kč, což je necelých 80 % trhu. Graf č. 4.1 znázorňuje podíl bank na trhu v roce 2007.

Graf č. 4.1: Podíl bank na trhu s hypotečními úvěry



Zdroj: Vlastní sestavení na základě údajů z www.hypoindex.cz

Odhaduje se, že v roce 2008 se Hypoteční banka dostala před Českou spořitelnu na první pozici, přesto se však první tři banky nemění a z důvodu jejich důležitosti právě tyto banky budou podrobeny následující analýze.

U vybraných tří bank je zvolen vždy jeden z nabízených produktů tak, aby produkt vyhovoval zadaným podmínkám v modelovém příkladě. Vybrané produkty již budou tvořit varianty řešení modelového příkladu.

U České spořitelny je zvolena Ideální hypotéka, u Hypoteční banky Hypotéka do 85 % a u Komerční banky pak Flexibilní hypotéka.

Stanovené **varianty** tedy jsou:

V1 = Ideální hypotéka,

V2 = Hypotéka do 85 %,

V3 = Flexibilní hypotéka.

Základní parametry jednotlivých produktů jsou shodné jako u všech hypotečních úvěrů. V následujícím textu jsou uvedené specifické údaje k jednotlivým variantám, které budou využity pro další výpočty. Tyto údaje jsou pak shrnuty do tabulky č. 4.3, která vychází z tabulky č. 4.2 a obsahuje tak již všechny vstupní údaje potřebné k další analýze.

Úroková sazba u **Ideální hypotéky** je stanovena ve výši 5,34 %. Česká spořitelna nabízí slevu na úrokové sazbě ve výši 0,1 p. b. v případě, že bude klient splácet Ideální hypotéku z účtu u České spořitelny. Nabízí sjednání a vyřízení hypotéky bez poplatku a

neomezené čerpání zdarma během prvních 3 měsíců. Od 4. měsíce po podpisu úvěrové smlouvy je za každé čerpání účtován poplatek ve výši 500 Kč. Poplatek za vedení účtu je ve výši 200 Kč měsíčně. Ideální hypotéka také umožňuje změnu výše splátek a jejich odklad dle potřeb klienta až na dobu 6 měsíců.

U **Hypotéky do 85 %** je úroková sazba při stanovených podmínkách ve výši 5,74 %. Hypoteční banka nabízí slevu ve výši 0,1 p. b. v případě, že klient bude mít vedený běžný korunový účet u ČSOB. Další slevu ve výši 0,15 p. b. může klient získat v případě pojištění nemovitosti, domácnosti a uzavření životního pojištění. Nyní nabízí klientovi také slevu 0,1 p. b. za každý započatý milion úvěru. Poplatek za zpracování Hypotéky do 85 % je ve výši 0,8 % z výše poskytnutého úvěru, čili 14 960 Kč. Za vedení účtu klient zaplatí 150 Kč měsíčně. 1. až 3. čerpání hypotečního úvěru je zdarma, 4. a každé další pak za poplatek 500 Kč. Možnost přerušení splátek není automatickou součástí produktu.

U **Flexibilní hypotéky** úroková sazba činí 4,99 % a v současné době sleva poskytovaná není. Poplatek za zpracování úvěru činí 2 900 Kč a měsíční poplatek za vedení účtu činí 250 Kč. Čerpání hypotéky je zdarma a splácení lze přerušit až na 3 měsíce.

Uvedené úrokové sazby byly v dubnu roku 2009 vypočítány na pobočkách jednotlivých bank pro výše uvedený modelový příklad. Je abstrahováno od poplatku za odhad ceny nemovitosti, jelikož Česká spořitelna odhad neprovádí. Klient musí mít odhad ceny nemovitosti provedený smluvním odhadcem schváleným bankou. Z tohoto důvodu tedy není možné tento poplatek do výpočtu zahrnout.

Tabulka č. 4.3: Souhrnné vstupní údaje

Položka	Jednotka	Hodnota	V1	V2	V3
Cena nemovitosti	Kč	2 200 000	-	-	-
Vlastní prostředky	Kč	330 000	-	-	-
Výše hypotečního úvěru	Kč	1 870 000	-	-	-
Celkový čistý příjem manželů	Kč	41 000	-	-	-
Doba splatnosti	počet let	20	-	-	-
Doba fixace	počet let	5	-	-	-
Výše úrokové sazby	%	-	5,34	5,74	4,99
Sleva na úrokové sazbě	p. b.	-	0,1	0,35	0
Poplatek za zpracování úvěru	Kč	-	0	14 960	2 900
Poplatek za vedení účtu	Kč/měsíc	-	200	150	250
Poplatek za čerpání	Kč/12 čerpání	-	4 500	4 500	0
Doba přerušení splátek	počet měsíců	-	6	0	3

Zdroj: Vlastní sestavení

Kritéria

Na základě požadavků specifikovaných v modelovém příkladě jsou sestaveny následující kritéria hodnocení:

- K1 - úroková sazba —→ minimální,
- K2 - sleva na úrokové sazbě —→ maximální,
- K3 - poplatky —→ minimální,
- K4 - rozsah informací na internetu —→ 5 bodů (při stupnici 1 – 5 bodů),
- K5 - možnost přerušení splátek —→ ano,
- K6 - možnost změny výše splátek —→ ano,
- K7 - pobočka v místě trvalého bydliště —→ ano.

Pomocí těchto kritérií jsou jednotlivé varianty posuzovány a je vybrána nejvhodnější varianta řešení modelového příkladu. Kritéria u jednotlivých variant jsou zobrazeny v tabulce č. 4.4.

Tabulka č. 4.4: Kritéria

Kritérium	Jednotka	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3
K1	%	5,34	5,74	4,99
K2	p. b.	0,1	0,35	0
K3	Kč	4 700	14 960	3 150
K4	-	5	3	3
K5	-	ano	ne	ano
K6	-	ano	ne	ano
K7	-	ano	ne	ano

Zdroj: Vlastní výpočty

4.2.1.3 Hodnocení užítu variant

Hodnoty kritérií v naturálních jednotkách je potřeba převést na procento spokojenosti s danou variantou, k čemuž je využit vzorec (4.1) a vzorec (4.2).

Tabulka č. 4.5: Matice prostých užítostí

Kritérium	V1	V2	V3
K1	93	87	100
K2	29	100	0
K3	67	21	100
K4	100	60	60
K5	100	0	100
K6	100	0	100
K7	100	0	100
Prostá užítost	589	268	560

Zdroj: Vlastní výpočty

Podle matice prostých užitností se jeví jako nejvýhodnější varianta Ideální hypotéka od České spořitelny, tedy V1. Nejméně stanovené požadavky bez přidělených vah zatím splňuje Hypoteční banka se svým produktem Hypotéka do 85 %, varianta V2.

Jednotlivá kritéria jsou rozdílně závažná. Proto je pomocí metody párového srovnání stanovena jejich váha. Využit je vzorec (4.3).

$$N = \frac{7 \times (7 - 1)}{2} = 21$$

Jednotlivá kritéria budou mezi sebou porovnány 21krát.

Obrázek č. 4.1: Párové srovnání

Č.	Kritérium						
K1	Úroková sazba						
K2	Sleva na úrokové sazbě	K1					
K3	Poplatky	K2	K1				
K4	Rozsah informací na internetu	K3	K2	K1			
K5	Možnost přerušení splátek	K4	K3	K2	K1		
K6	Možnost změny výše splátek	K5	K6	K3	K2	K1	
K7	Pobočka v místě trvalého bydliště	K6	K5	K4	K3	K2	K1

Zdroj: Vlastní sestavení

Počet preferencí jednotlivých kritérií, znázorněný v obrázku č. 4.1, je přenesen do tabulky č. 4.6, kde jsou stanoveny váhy jednotlivých kritérií.

Tabulka č. 4.6: Stanovení vah jednotlivých kritérií

Kritérium	Výskyt	Pořadí	Váha
K1	6	1	7
K2	5	2	6
K3	4	3	5
K4	1	6	3
K5	2	5	2
K6	3	4	4
K7	0	7	1

Zdroj: Vlastní výpočty

Největší váha je připisována úrokové sazbě. Nejméně důležité je to, zda se pobočka banky nachází v místě trvalého bydliště subjektů z modelového příkladu.

Nyní již lze sestavit matici vážených užitností. Hodnota kritéria z matice prostých užitností je vynásobena vahou, která byla danému kritériu přiřazena. Relativní užitnost je pak stanovena z celkové užitnosti opět pomocí přímé úměry, tedy vzorce (4.2).

Tabulka č. 4.7: Matice vážených užitností

Kritérium	Váha	V1	V2	V3	M
K1	7	651	609	700	700
K2	6	174	600	0	600
K3	5	335	105	500	500
K4	3	300	180	180	300
K5	2	200	0	200	200
K6	4	400	0	400	400
K7	1	100	0	100	100
Celková užitnost	-	2 160	1 494	2 080	2 800
Relativní užitnost	-	77 %	53 %	74 %	100 %

Zdroj: Vlastní výpočty

Z matice vážených užitností vyplývá, že nejvíce zadaná kritéria splňuje Česká spořitelna se svou Ideální hypotékou, a to s relativní užitností 77 %. Nesplnění tří zadaných kritérií uškodilo Hypoteční bance, jejíž produkt Hypotéka do 85 % skončil na třetím místě s relativní užitností 53 %. Středem je se 74 % Flexibilní hypotéka od Komerční banky.

4.2.1.4 Volba nejvhodnější varianty

Celkové pořadí produktů hypotečních úvěrů je znázorněno v tabulce č. 4.8. Tabulka shrnuje relativní užitnost jednotlivých variant a zobrazuje pořadí výhodnosti srovnávaných produktů. Relativní užitnost jednotlivých produktů je zobrazena také v grafu č. 4.2.

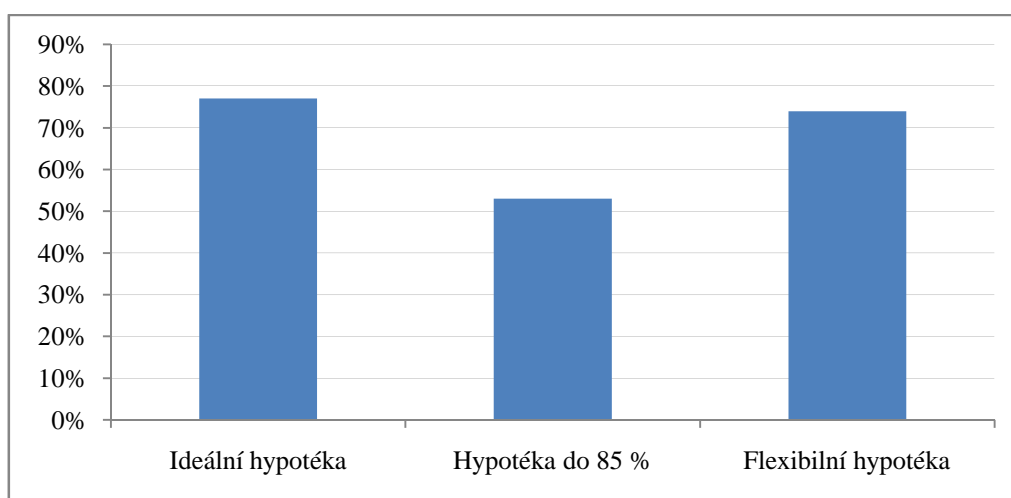
Tabulka č. 4.8: Posouzení variant

	V1	V2	V3
Relativní užítlost	77 %	53 %	74 %
Pořadí	1.	3.	2.

Zdroj: Vlastní výpočty

Z tabulky je patrné, že na 1. místě se umístil produkt Ideální hypotéka od České spořitelny. 2. místo pak obsadila Flexibilní hypotéka Komerční banky a na 3. místě je Hypotéka do 85 % Hypoteční banky.

Graf č. 4.2: Relativní užítlost jednotlivých produktů



Zdroj: Vlastní sestavení

Vyhodnocení produktu Ideální hypotéka od České spořitelny

Ideální hypotéka je nejlepším produktem s relativní užítlostí 77 %. Výhodou produktu je jeho variabilita. Ideální hypotéka umožňuje klientovi sestavit si hypotéku podle svých představ. Webové stránky České spořitelny umožňují interaktivní sestavení hypotečního úvěru dle představ klienta včetně služeb nad rámec základní nabídky i s uvedením poplatků.

V období splácení hypotéky nabízí klientovi možnost pozastavit splátky nebo snížit výši splátek v případě tíživé finanční situace nebo naopak splátky zvýšit. Tuto možnost může klient využít na přechodnou dobu nebo trvale zkrácením či prodloužením doby splatnosti úvěru.

Úroková sazba Ideální hypotéky je nastavena ve výši 5,34 %. K úrokové sazbě je poskytována sleva ve výši 0,1 p. b. při splácení hypotéky z účtu České spořitelny.

Poplatky jsou u Ideální hypotéky ve srovnání s ostatními produkty poměrně nízké. Zpracování hypotečního úvěru je zdarma, také za čerpání úvěru během prvních tří měsíců klient nic neplatí. Poplatek za vedení účtu je středem mezi srovnávanými produkty.

Na umístění Ideální hypotéky se podílel také fakt, že Česká spořitelna má svou pobočku v Havířově, což bylo další kritérium, na základě kterého byla nejvýhodnější varianta vybírána.

Vyhodnocení produktu Hypotéka do 85 % Hypoteční banky

Tento produkt se umístil na 3. místě s relativní užitností 53 %. Z hlediska posuzovaných kritérií lze považovat za největší výhodu Hypotéky do 85 % slevy, které jsou k produktu poskytovány. Klient může získat slevu na úrokové sazbě ve výši 0,15 p. b. v případě, že si sjedná pojištění nemovitosti, domácnosti a uzavře životní pojištění a další sleva ve výši 0,1 p. b. je poskytována v případě vedení běžného korunového účtu u ČSOB. Nyní může klient získat také slevu ve výši 0,1 p. b. za každý započatý milion úvěru. Úroková sazba však činí 5,74 % a je nejvyšší ze srovnávaných variant.

Webové stránky Hypoteční banky sice základní potřebné informace poskytují, avšak na rozdíl od České spořitelny poměrně nepřehledně. Informace o možnosti slevy, přerušení splátek a změny výše splátek internetové stránky neposkytují.

Na nízkém umístění Hypotéky do 85 % se podílely vysoké poplatky. Ty jsou ve srovnání s vítěznou variantou v téhle kategorii až 6krát vyšší. Nejvyšší poplatek zaplatí klient za zpracování úvěru. Poplatek činí 0,8 % z výše poskytnutého úvěru. Poplatek za vedení účtu je nejnižší ze srovnávaných produktů a první tři čerpání hypotečního úvěru jsou zdarma.

Negativně se na celkovém hodnocení Hypotéky do 85 % podepsalo také nesplnění tří kritérií: možnost přerušení splátek, možnost změny výše splátek a pobočka v místě trvalého bydliště klienta.

Vyhodnocení produktu Flexibilní hypotéka Komerční banky

Flexibilní hypotéka obsadila 2. místo s relativní užitností 74 %. Ze srovnávaných produktů je právě u Flexibilní hypotéky úroková sazba nejnižší a to 4,99 %, což je výrazné plus tohoto produktu.

Poplatky u Flexibilní hypotéky jsou nízké. Kladně zde zapůsobilo čerpání po celou dobu zdarma. Ve srovnání s Hypotékou do 85 % je také poplatek za zpracování hypotečního úvěru nízký. Flexibilní hypotéka má však nejvyšší poplatek za vedení účtu z daných produktů. V případě Flexibilní hypotéky také není poskytována sleva na úrokové sazbě.

Informace o Flexibilní hypotéce na webových stránkách Komerční banky jsou dostatečné. Zpracovány jsou poměrně přehledně. Ovšem oproti Ideální hypotéce České spořitelny je třeba stejně jako u Hypotéky do 85 % informace vyhledávat v různých částech webových stránek.

Velkou výhodou Flexibilní hypotéky je, jak už lze vyčíst z názvu produktu, její flexibilita. Flexibilní hypotéku lze přizpůsobit aktuální finanční situaci klienta. Klient tak v případě nutnosti může přerušit splátky na dobu 3 měsíců, snížit výši splátek až o 50 %, popřípadě v lepší finanční situaci splátky zvýšit až o 100 %.

Výhodou Komerční banky je její umístění v místě trvalého bydliště zvoleného klienta.

4.2.2 Srovnání produktů podle výše nákladů

V této části práce je provedeno srovnání produktů na základě výpočtu celkové výše nákladů za prvních pět let od podpisu úvěrové smlouvy. Údaje potřebné k výpočtu nákladů vychází z modelového příkladu uvedeného v kapitole 4.2.2.1. Do nákladů jsou zahrnuty jak splátky úvěru, tak poplatky, které jsou jedním z kritérií hodnocení produktů v rozhodovací analýze. Jedná se o poplatek za zpracování úvěru, poplatek za čerpání úvěru a poplatek za vedení účtu. V části čerpání hypotéky bude navíc k těmto poplatkům zahrnuta závazková provize. Také srovnávané produkty jsou stejné, tedy Ideální hypotéka od České spořitelny, Hypotéka do 85 % od Hypoteční banky a Flexibilní hypotéka od Komerční banky.

Základní předpoklady

Pro výpočet nákladů jsou využity údaje z modelového příkladu sestaveného v rozhodovací analýze. Tyto údaje jsou shrnuty v tabulce č. 4.9.

Tabulka č. 4.9: Vstupní údaje pro výpočet celkových nákladů

Položka	Jednotka	Hodnota	Ideální hypotéka	Hypotéka do 85 %	Flexibilní hypotéka
Výše hypotečního úvěru	Kč	1 870 000	-	-	-
Doba splatnosti	Počet let	20	-	-	-
Doba fixace	Počet let	5	-	-	-
Výše úrokové sazby po slevě	%	-	5,24	5,39	4,99
Poplatek za zpracování úvěru	Kč	-	0	14 960	2 900
Poplatek za vedení účtu	Kč/měsíc	-	200	150	250
Poplatek za čerpání úvěru	Kč/čerpání	-	500	500	0

Zdroj: Vlastní sestavení

Úrokové sazby uvedené v tabulce jsou aktuální úrokové sazby k dubnu roku 2009 a byly vypočítány na pobočce jednotlivých bank na stanovený modelový příklad. Zahrnují již i slevy, které banky k daným produktům nabízejí.

Pro zjednodušení se předpokládá, že hypoteční úvěr bude čerpán 12krát, každý měsíc od podpisu úvěrové smlouvy jednou, přičemž první 4 měsíce bude čerpáno ve výši 233 750 Kč a zbylých 8 měsíců bude čerpána částka 116 875 Kč. Čerpáno bude vždy na začátku daného měsíce. V období čerpání neplatí klient splátky, ale platí úroky z vyčerpané částky. Až po vyčerpání hypotečního úvěru začíná klient se splácením. V případě Hypotéky do 85 % a Ideální hypotéky je v období čerpání nutné započítat také závazkovou provizi neboli poplatek za rezervaci zdrojů. Tato provize je hrazena ke konci každého měsíce, počínaje následujícím měsícem po uplynutí 6 měsíců ode dne uzavření smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru a činí 0,5 % p. a. z nevyčerpané částky, přičemž se rozpočítává na měsíce. Komerční banka u své Flexibilní hypotéky umožňuje čerpání bez této provize.

Pro výpočet měsíční anuity je využit vzorec (3.2). Pro výpočet úroků pak vzorec (3.3).

Ideální hypotéka

Úroková sazba po slevě je u Ideální hypotéky ve výši 5,24 %. Zpracování úvěru je zdarma. Poplatek z vedení účtu činí 200 Kč a za každé čerpání po třetím měsíci klient zaplatí 500 Kč. Závazková provize činí 0,5 % z nevyčerpané částky. Výše nákladů spojených s Ideální hypotékou v období jejího čerpání je uvedena v tabulce č. 4.10.

Tabulka č. 4.10: Náklady za období čerpání Ideální hypotéky (v Kč)

Měsíc	Vyčerpaná část HÚ v daném měsíci	Vyčerpaná část HÚ celkem	Úrok	Provize	Poplatek za čerpání	Poplatek za zprac. úvěru	Poplatek za vedení účtu	Náklady celkem
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1	233 750,00	233 750,00	1 020,71	0,00	0,00	0,00	200,00	1 220,71
2	233 750,00	467 500,00	2 041,42	0,00	0,00	0,00	200,00	2 241,42
3	233 750,00	701 250,00	3 062,13	0,00	0,00	0,00	200,00	3 262,13
4	233 750,00	935 000,00	4 082,83	0,00	500,00	0,00	200,00	4 782,83
5	116 875,00	1 051 875,00	4 593,19	0,00	500,00	0,00	200,00	5 293,19
6	116 875,00	1 168 750,00	5 103,54	0,00	500,00	0,00	200,00	5 803,54
7	116 875,00	1 285 625,00	5 613,90	243,49	500,00	0,00	200,00	6 557,39
8	116 875,00	1 402 500,00	6 124,25	194,79	500,00	0,00	200,00	7 019,04
9	116 875,00	1 519 375,00	6 634,60	146,09	500,00	0,00	200,00	7 480,69
10	116 875,00	1 636 250,00	7 144,96	97,40	500,00	0,00	200,00	7 942,36
11	116 875,00	1 753 125,00	7 655,31	48,70	500,00	0,00	200,00	8 404,01
12	116 875,00	1 870 000,00	8 165,67	0,00	500,00	0,00	200,00	8 865,67
Σ	1 870 000,00	-	61 242,51	730,47	4 500,00	0,00	2 400,00	68 872,98

Zdroj: Vlastní výpočty

Z tabulky vyplývá, že v případě Ideální hypotéky zaplatí klient v období čerpání 61 242,51 Kč na úrocích. Poplatky, včetně závazkové provize, se za toto období dostanou na výši 7 630,47 Kč.

$$a_{p.m.} = \frac{1\,870\,000 \cdot \frac{0,0524}{12} \cdot \left(1 + \frac{0,0524}{12}\right)^{20 \cdot 12}}{\left(1 + \frac{0,0524}{12}\right)^{20 \cdot 12} - 1} = 12\,590,44 \text{ Kč}$$

Měsíční splátka Ideální hypotéky činí 12 590,44 Kč. Tabulka č. 4.11 zahrnuje celkové náklady od druhého do pátého roku po podpisu úvěrové smlouvy. Tabulka je uvedena v příloze č. 1.

Po sečtení celkových nákladů za období čerpání hypotéky (tabulka č. 4.10) a měsíčních anuit a poplatků za vedení účtu za období čtyř let splácení hypotéky (tabulka č. 4.11) získáme celkové náklady, jejichž výše je uvedena v tabulce č. 4.12.

Tabulka č. 4.12: Celkové náklady u Ideální hypotéky

Položka	Částka
Celkové náklady	682 814,10 Kč
Z toho úroky a poplatky	447 096,53 Kč

Zdroj: Vlastní výpočty

Za prvních pět let od podpisu úvěrové smlouvy tedy klient zaplatí za Ideální hypotéku 682 814,10 Kč, kdy z této částky představují úroky a poplatky 447 096,53 Kč.

Hypotéka do 85 %

U hypotéky do 85 % je úroková sazba po slevě ve výši 5,39 %. Poplatek za zpracování úvěru činí 0,8 % z výše hypotečního úvěru, což je 14 960 Kč. Poplatek za vedení účtu činí 150 Kč měsíčně. První tři čerpání hypotečního úvěru jsou zdarma, za každé další čerpání je účtován poplatek 500 Kč. Závazková provize činí stejně jako u Ideální hypotéky 0,5 % z nevyčerpané částky. Náklady na Hypotéku do 85 % v období jejího čerpání zobrazuje tabulka č. 4.13.

Tabulka č. 4.13: Náklady za období čerpání Hypotéky do 85 % (v Kč)

Měsíc	Vyčerpaná část HÚ v daném měsíci	Vyčerpaná část HÚ celkem	Úrok	Provize	Poplatek za čerpání	Poplatek za zprac. úvěru	Poplatek za vedení účtu	Náklady celkem
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14 960,00	0,00	14 960,00
1	233 750,00	233 750,00	1 049,93	0,00	0,00	0,00	150,00	1 199,93
2	233 750,00	467 500,00	2 099,85	0,00	0,00	0,00	150,00	2 249,85
3	233 750,00	701 250,00	3 149,78	0,00	0,00	0,00	150,00	3 299,78
4	233 750,00	935 000,00	4 199,71	0,00	500,00	0,00	150,00	4 849,71
5	116 875,00	1 051 875,00	4 724,67	0,00	500,00	0,00	150,00	5 374,67
6	116 875,00	1 168 750,00	5 249,64	0,00	500,00	0,00	150,00	5 899,64
7	116 875,00	1 285 625,00	5 774,60	243,49	500,00	0,00	150,00	6 668,09
8	116 875,00	1 402 500,00	6 299,56	194,79	500,00	0,00	150,00	7 144,35
9	116 875,00	1 519 375,00	6 824,53	146,09	500,00	0,00	150,00	7 620,62
10	116 875,00	1 636 250,00	7 349,49	97,40	500,00	0,00	150,00	8 096,89
11	116 875,00	1 753 125,00	7 874,45	48,70	500,00	0,00	150,00	8 573,15
12	116 875,00	1 870 000,00	8 399,42	0,00	500,00	0,00	150,00	9 049,42
Σ	1 870 000,00	-	62 995,63	730,47	4 500,00	14 960,00	1 800,00	84 986,10

Zdroj: Vlastní výpočty

V případě hypotéky do 85 % zaplatí klient v období čerpání celkem 84 986,10 Kč, a to 62 995,63 Kč na úrocích a 21 990,47 Kč na poplatcích včetně závazkové provize.

$$a_{p.m.} = \frac{1\,870\,000 \cdot \frac{0,0539}{12} \cdot \left(1 + \frac{0,0539}{12}\right)^{20 \cdot 12}}{\left(1 + \frac{0,0539}{12}\right)^{20 \cdot 12} - 1} = 12\,747,59 \text{ Kč}$$

Měsíční anuita u Hypotéky do 85 % činí 12 747,59 Kč. Náklady od druhého do pátého roku od podpisu úvěrové smlouvy jsou zobrazeny v tabulce č. 4.14, která je uvedena v příloze č. 2.

Celkové náklady za prvních pět let, které bude muset klient za Hypotéku do 85 % zaplatit, jsou uvedeny v tabulce č. 4.15.

Tabulka č. 4.15: Celkové náklady u Hypotéky do 85 %

Položka	Částka
Celkové náklady	704 070,42 Kč
Z toho úroky a poplatky	471 730,58 Kč

Zdroj: Vlastní výpočty

Za prvních pět let zaplatí klient u Hypotéky do 85 % 704 070,42 Kč. Z toho 471 730,58 Kč činí úroky a poplatky včetně provize.

Flexibilní hypotéka

Úroková sazba u Flexibilní hypotéky je ve výši 4,99 %. Poplatek za zpracování úvěru činí 2 900 Kč a poplatek za vedení účtu je 250 Kč. Čerpání hypotečního úvěru je zdarma. Náklady v období čerpání Flexibilní hypotéky jsou zobrazeny v tabulce č. 4.16.

Tabulka č. 4.16: Náklady za období čerpání Flexibilní hypotéky (v Kč)

Měsíc	Vyčerpaná část HÚ v daném měsíci	Vyčerpaná část HÚ celkem	Úrok	Provize	Poplatek za čerpání	Poplatek za zprac. úvěru	Poplatek za vedení účtu	Náklady celkem
0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2 900,00	0,00	2 900,00
1	233 750,00	233 750,00	972,01	0,00	0,00	0,00	250,00	1 222,01
2	233 750,00	467 500,00	1 944,02	0,00	0,00	0,00	250,00	2 194,02
3	233 750,00	701 250,00	2 916,03	0,00	0,00	0,00	250,00	3 166,03
4	233 750,00	935 000,00	3 888,04	0,00	0,00	0,00	250,00	4 138,04
5	116 875,00	1 051 875,00	4 374,05	0,00	0,00	0,00	250,00	4 624,05
6	116 875,00	1 168 750,00	4 860,05	0,00	0,00	0,00	250,00	5 110,05
7	116 875,00	1 285 625,00	5 346,06	0,00	0,00	0,00	250,00	5 596,06
8	116 875,00	1 402 500,00	5 832,06	0,00	0,00	0,00	250,00	6 082,06
9	116 875,00	1 519 375,00	6 318,07	0,00	0,00	0,00	250,00	6 568,07
10	116 875,00	1 636 250,00	6 804,07	0,00	0,00	0,00	250,00	7 054,07
11	116 875,00	1 753 125,00	7 290,08	0,00	0,00	0,00	250,00	7 540,08
12	116 875,00	1 870 000,00	7 776,08	0,00	0,00	0,00	250,00	8 026,08
Σ	1 870 000,00	-	58 320,62	0,00	0,00	2 900,00	3 000,00	64 220,62

Zdroj: Vlastní výpočty

Z tabulky vyplývá, že za období čerpání Flexibilní hypotéky se celkové náklady dostanou na výši 64 220,63 Kč. Úroky činí 58 320,62 Kč a poplatky pak 5 900 Kč.

$$a_{p.m.} = \frac{1\,870\,000 \cdot \frac{0,0499}{12} \cdot \left(1 + \frac{0,0499}{12}\right)^{20 \cdot 12}}{\left(1 + \frac{0,0499}{12}\right)^{20 \cdot 12} - 1} = 12\,330,84 \text{ Kč}$$

Měsíční splátka Flexibilní hypotéky činí 12 330,84 Kč. Celkové náklady za zkoumané období splácení jsou zobrazeny v tabulce č. 4.17, která je uvedena v příloze č. 3.

Celkové náklady spojené s Flexibilní hypotékou za zkoumané období jsou shrnuty do tabulky č. 4.18.

Tabulka č. 4.18: Celkové náklady u Flexibilní hypotéky

Položka	Částka
Celkové náklady	668 100,94 Kč
Z toho úroky a poplatky	426 679,73 Kč

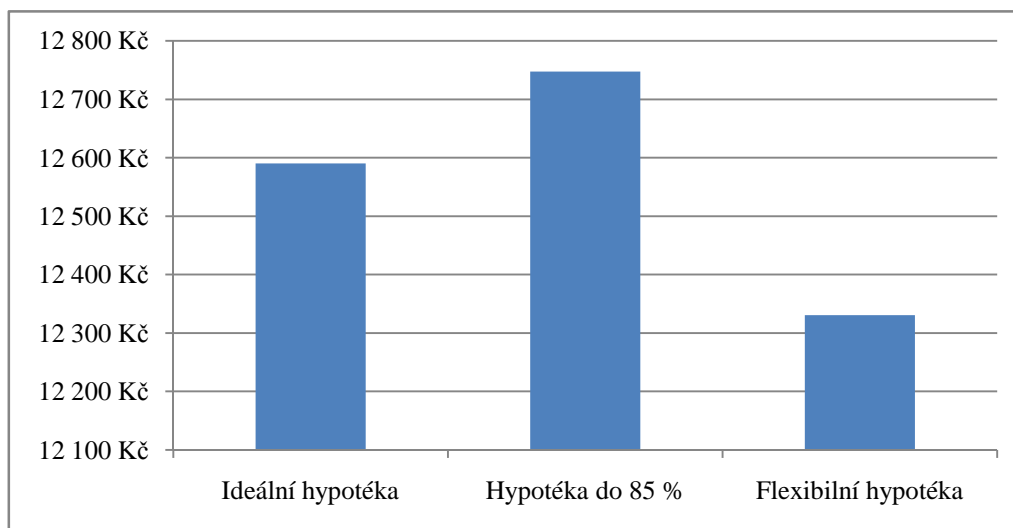
Zdroj: Vlastní výpočty

V případě Flexibilní hypotéky zaplatí klient za dané období celkem 668 100,94 Kč, z čehož úroky a poplatky činí 426 679,73 Kč.

Vyhodnocení

Při hodnocení nákladů spojených s jednotlivými produkty hraje důležitou roli měsíční anuita. Vzhledem k nízké úrokové sazbě u Flexibilní hypotéky je její měsíční anuita nejnižší. Činí 12 330,84 Kč. U Ideální hypotéky činí měsíční anuita 12 590,44 Kč. U hypotéky do 85 % zaplatí klient nejvyšší měsíční splátku ve výši 12 747,59 Kč. Údaje jsou zobrazeny v grafu č. 4.3.

Graf č. 4.3: Výše měsíční anuity u jednotlivých produktů



Zdroj: Vlastní sestavení

Výše měsíční anuity se projevila v celkové výši nákladů na jednotlivé produkty a za prvních pět let od podpisu úvěrové smlouvy se jeví jako nejvýhodnější produkt Flexibilní hypotéka od Komerční banky. Naopak nejméně výhodným produktem je Hypotéka do 85 % od Hypoteční banky. Středem mezi danými variantami je pak Ideální hypotéka od České spořitelny. Pořadí jednotlivých produktů a náklady s produkty spojené jsou uvedeny v tabulce č. 4.19. Tyto údaje jsou zobrazeny také v grafu č. 4.4.

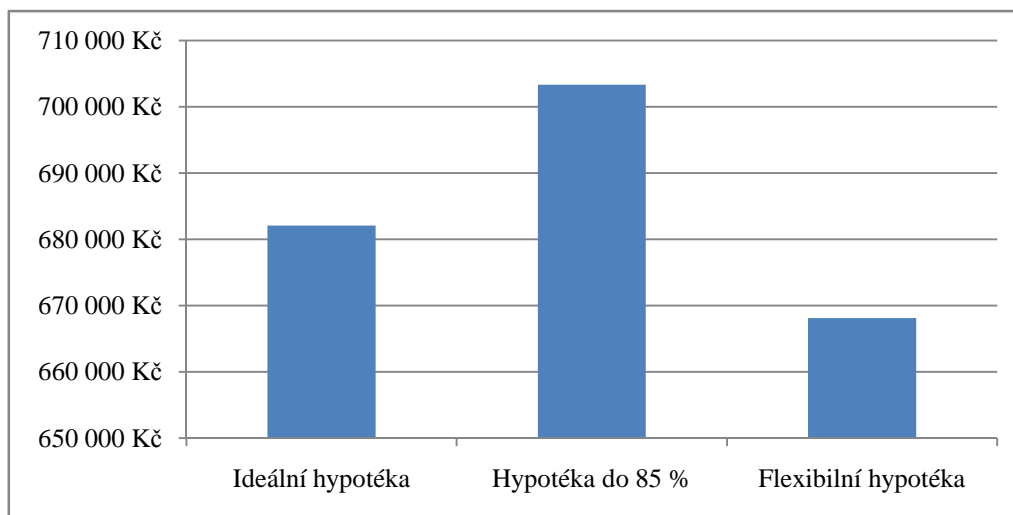
Tabulka č. 4.19: Celkové náklady a pořadí vybraných produktů

	Ideální hypotéka	Hypotéka do 85 %	Flexibilní hypotéka
Celkové náklady	682 814,10 Kč	704 070,42 Kč	668 100,94 Kč
Pořadí	2.	3.	1.

Zdroj: Vlastní sestavení

Z tabulky vyplývá, že 1. místo obsadila Flexibilní hypotéka s celkovými náklady 668 100,94 Kč. 2. místo získala Ideální hypotéka s celkovými náklady 682 814,10 Kč a poslední pozici obsadila Hypotéka do 85 % s náklady ve výši 704 070,42 Kč.

Graf č. 4.4: Celkové náklady vybraných produktů



Zdroj: Vlastní sestavení

4.3 Celkové vyhodnocení produktů

V práci byly porovnávány tři produkty. Jedná se o Ideální hypotéku od České spořitelny, Hypotéku do 85 % od Hypoteční banky a Flexibilní hypotéku od Komerční banky.

Na základě provedené multikriteriální rozhodovací analýzy byla jako nejlepší produkt zvolena Ideální hypotéka. Ideální hypotéka nejvíce splňovala zadaná kritéria, kterými byla: minimální úroková sazba, maximální sleva na úrokové sazbě, minimální poplatky, co největší rozsah informací na internetu, možnost přerušení a změny výše splátek a pobočka v místě trvalého bydliště klienta. Druhé místo obsadila Flexibilní hypotéka. Rozdíl mezi relativní užitností Flexibilní hypotéky a Ideální hypotéky byl minimální, přesto je možné najít u Flexibilní hypotéky nedostatky, které zapříčinily její druhou pozici. Jedním z důvodů jejího neúspěchu je to, že na rozdíl od Ideální hypotéky, ale také Hypotéky do 85 %, neposkytuje slevu na úrokové sazbě. Její nevýhodou je také nepřehlednost informací, které jsou k Flexibilní hypotéce poskytovány na webových stránkách Komerční banky. V případě Ideální hypotéky si klient najde veškeré potřebné informace v jedné části webových stránek České spořitelny, kdežto u Flexibilní hypotéky jsou údaje roztrženy do několika míst, a to může výrazně ovlivnit rozhodování klienta, který si získává první přehled o poskytovaných produktech jednotlivých bank. Hypotéka do 85 % poskytuje vysokou slevu na úrokové sazbě.

Vůbec ale nesplnila tři kritéria a její úroková sazba i poplatky byly nejvyšší. Obsadila tak poslední místo.

Produkty byly následně srovnány jen podle výše nákladů, které jsou s nimi spojeny, za prvních pět let od podpisu úvěrové smlouvy. Do nákladů byly zahrnuty jak měsíční anuity, tak poplatky. Z tohoto hlediska došlo ke změně pořadí jednotlivých produktů. Zde první místo obsadila Komerční banka. Té k jejímu dobrému umístění pomohla zejména nízká úroková sazba. Naopak vysoká úroková sazba opět uškodila Hypotéce do 85 %, a tak se i z tohoto druhého hlediska hodnocení produktů dostala na poslední pozici. Středem je z tohoto pohledu Ideální hypotéka.

Optimální produkty tedy byly vybrány dva. Závisí pak na klientovi, kterému hledisku hodnocení bude přikládat větší váhu. Zda bude chtít zohlednit pouze náklady, nebo jeho rozhodnutí ovlivní i další kritéria, která byla zahrnuta do rozhodovací analýzy, jako dostupnost informací nebo variabilita produktu.

5 Závěr

Hypoteční úvěry jsou důležitou formou financování vlastního bydlení. Stále více lidí v České republice zastává názor, že investovat do pořízení svého vlastního domu či bytu je velmi vhodná investice. Tito lidé jsou přesvědčeni o tom, že je pro ně lepší platit měsíčně bance za něco, co bude za pár let jejich, než platit peníze za nájem. Vlastní nemovitost zůstane, zatímco peníze za nájemné už člověk nikdy neuvidí.

Získat nemovitost je však finančně náročné. Málokdo má tolik vlastních prostředků, aby z nich zvládl tuto investici financovat. Existují proto různé finanční nástroje, s jejichž pomocí si může člověk svůj sen o vlastním bydlení splnit. Jedním z takovýchto nástrojů je i hypoteční úvěr. Jedná se o poměrně mladý produkt, který si však za svou krátkou dobu působení v České republice vybudoval pevnou pozici.

Hypoteční úvěry poskytuje v České republice celá řada bankovních i nebankovních institucí. V této práci byly ke komparaci vybrány tři banky. Jedná se o Českou spořitelnu, Hypoteční banku a Komerční banku. Tyto banky jsou největšími poskytovateli hypotečních úvěrů. Dohromady ovládají téměř 80 procent trhu. Jejich význam v České republice je tedy neopomenutelný.

Cílem bakalářské práce bylo srovnat hypoteční produkty vybraných bank a pomocí rozhodovací analýzy a následně pomocí stanovení výše nákladů, které jsou s jednotlivými produkty spojeny, vybrat optimální produkt pro fyzickou osobu.

Bakalářská práce je rozdělena do pěti kapitol, kdy první kapitola je úvod a pátá kapitola je závěr. V druhé kapitole je stručně popsána historie hypotečního bankovníctví. Na historii navazuje současný vývoj hypotečního bankovníctví, který je již popsán podrobněji. Je zde přiblížen vývoj úrokových sazeb, státní podpory a v neposlední řadě také vývoj počtu a objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Druhá kapitola obsahuje také obecný popis hypotečního bankovníctví a hypotečních bank. Dále je zmíněna právní úprava hypotečních úvěrů.

Ve třetí kapitole je popsán hypoteční úvěr a jsou vysvětleny změny, které přinesl zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb. Kapitola obsahuje informace o typologii hypotečních úvěrů, o jejich ceně a výši a také o zástavním právu. Popsán je také celkový proces vyřízení hypotečního úvěru. Z kapitoly je dále možné se dozvědět informace o možnostech čerpání, splácení hypotečního úvěru a také o státní podpoře a podmínkách pro její poskytnutí.

Podrobněji je pak popsána problematika hypotečních zástavních listů, jako důležité formy financování hypotečních úvěrů.

Ve čtvrté kapitole jsou již porovnány produkty vybraných bank. Pro srovnávání byla zvolena Ideální hypotéka od České spořitelny, Hypotéka do 85 % od Hypoteční banky a Flexibilní hypotéka od Komerční banky. Tyto produkty byly nejprve srovnávány pomocí rozhodovací analýzy. V rámci rozhodovací analýzy byla stanovena kritéria hodnocení, na základě kterých byly jednotlivé varianty porovnány. Jako nejlepší byla zvolena varianta, která zadaná kritéria splňuje co nejvíce. Takovou variantou je Ideální hypotéka od České spořitelny. Následně byly produkty srovnány z dalšího hlediska, a to podle výše nákladů, které jsou s danými produkty spojeny za prvních pět let od podpisu úvěrové smlouvy. Do nákladů byly zahrnuty jak měsíční splátky, tak poplatky. Z tohoto hlediska hodnocení byla jako nejlepší produkt zvolena Flexibilní hypotéka od Komerční banky. V závěrečné části kapitoly jsou produkty analyticky zhodnoceny.

Seznam použité literatury

Knihy:

1. BARDOVÁ, Dagmar; OPLTOVÁ, Radka; PAVELKA, František. *Jak správně na hypotéky*. 1. vyd. Praha: Consultinvest, 1997. 142 s. ISBN 80-901486-5-4.
2. DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
3. PAVELKA, František. *Hypoteční úvěry*. 1. vyd. Praha: PP Agency 1995. 80 s.
4. POLOUČEK, Stanislav a kol. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7.
5. RADOVÁ, Jarmila; DVOŘÁK, Petr; MÁLEK, Jiří. *Finanční matematika pro každého*. 6. vyd. Praha: Grada Publishing, 2007. 293 s. ISBN 978-80-247-2233-7.
6. SŮVOVÁ, Helena; PAVELKA, František; DEGEN, Zdeněk; NĚMCOVÁ, Lidmila; NÁLEVKOVÁ, Ludmila. *Specializované bankovníctví*. 1. vyd. Praha: Bankovní institut, 1997. 398 s. ISBN 80-902243-2-6.
7. SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 4. vyd. Praha: Grada Publishing, 2005. 123 s. ISBN 80-247-1097-8.
8. SYROVÝ, Petr; NOVOTNÝ, Martin. *Osobní a rodinné finance*. 2. vyd. Praha: Grada Publishing, 2005. 176 s. ISBN 80-247-1098-6.
9. ŠEDO VÁ, Jindřiška. *Právní základy bankovníctví České republiky*. Brno: Masarykova univerzita, 2001. 119 s. ISBN 80-210-2732-0.
10. ZONKOVÁ, Zdeňka. *Rozhodování manažera*. 1. vyd. Ostrava: VŠB – Technická univerzita Ostrava, 1995. 93 s. ISBN 80-7078-254-4.

Elektronické zdroje:

1. Česká národní banka [online]. 2009, [cit.2009-22-02]. Dostupné z WWW: <<http://www.cnb.cz/cs/index.html>>.
2. Česká spořitelna [online]. 2009, [cit.2009-15-04]. Dostupné z WWW: <<http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/banka>>.
3. Český statistický úřad [online]. 2008, [cit.2008-14-11]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/home>>.
4. Finance [online]. 2009, [cit.2009-12-03]. Dostupné z WWW: <<http://www.finance.cz/>>.

5. *Finanční noviny* [online]. 2009, [cit.2009-13-02]. Dostupné z WWW: <<http://www.financninoviny.cz/>>.
6. *Finweb* [online]. 2009, [cit.2009-14-03]. Dostupné z WWW: <<http://finance.idnes.cz/>>.
7. *Hypoindex* [online]. 2009, [cit.2009-24-04]. Dostupné z WWW: <<http://hypoindex.cz/>>.
8. *Hypoteční banka* [online]. 2009, [cit.2009-15-04]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/>>.
9. *Komerční banka* [online]. 2009, [cit.2009-15-04]. Dostupné z WWW: <<http://www.kb.cz/index.shtml>>.
10. *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. 2008, [cit.2008-14-11]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/>>.
11. *Peníze* [online]. 2009, [cit.2009-16-03]. Dostupné z WWW: <<http://www.penize.cz/>>.
12. Šenkovský, Pavel. *Modelování rozhodovacích procesů* [online]. 2009, [cit.2009-18-04]. Dostupné z WWW: <<http://www.fbi.vsb.cz/shared/uploadedfiles/fbi/modelovani.pdf>>.
13. *Výroční zprávy Hypoteční banky, a. s.* [online]. 2009, [cit.2009-20-02]. Dostupné z WWW: <<http://www.hypotecnibanka.cz/informace-o-bance/zpravy-o-hospodareni-dokumenty/>>.

Ostatní zdroje:

1. Zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech
2. Zákon č. 530/1990 Sb., o dluhopisech
3. Zákon č. 21/1992 Sb. o bankách
4. Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů
5. Nařízení vlády č. 244/1995 Sb.
6. Nařízení vlády č. 249/2002 Sb.
7. Nařízení vlády č. 33/2004 Sb.

Seznam zkratek

ČNB	Česká národní banka
ČR	Česká republika
ČSOB	Československá obchodní banka, a. s.
EU	Evropská unie
HZL	hypoteční zástavní listy
p. b.	procentní bod

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byl(a) seznámen(a) s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že jeden výtisk bakalářské práce bude uložen v Ústřední knihovně VŠB-TUO k prezenčnímu nahlédnutí a jeden výtisk bude uložen u vedoucího práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona,
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 7. května 2009

.....
Barbora Ležáková

Adresa trvalého pobytu studenta:

Kostelní 791, 735 42 Horní Těrlicko

Přílohy

- Příloha č. 1: Tabulka č. 4.11: Splátkový kalendář Ideální hypotéky včetně poplatků za vedení účtu
- Příloha č. 2: Tabulka č. 4.14: Splátkový kalendář Hypotéky do 85 % včetně poplatků za vedení účtu
- Příloha č. 3: Tabulka č. 4.17: Splátkový kalendář Flexibilní hypotéky včetně poplatků za vedení účtu

Tabulka č. 4.11: Splátkový kalendář Ideální hypotéky včetně poplatků za vedení účtu (v Kč)

Měsíc	Měsíční anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek úvěru	Poplatek za vedení účtu
-	-	-	-	1 870 000,00	-
13	12 590,44	8 165,67	4 424,77	1 865 575,23	200,00
14	12 590,44	8 146,35	4 444,09	1 861 131,14	200,00
15	12 590,44	8 126,94	4 463,50	1 856 667,64	200,00
16	12 590,44	8 107,45	4 482,99	1 852 184,65	200,00
17	12 590,44	8 087,87	4 502,57	1 847 682,08	200,00
18	12 590,44	8 068,21	4 522,23	1 843 159,85	200,00
19	12 590,44	8 048,46	4 541,98	1 838 617,87	200,00
20	12 590,44	8 028,63	4 561,81	1 834 056,06	200,00
21	12 590,44	8 008,71	4 581,73	1 829 474,33	200,00
22	12 590,44	7 988,70	4 601,74	1 824 872,59	200,00
23	12 590,44	7 968,61	4 621,83	1 820 250,76	200,00
24	12 590,44	7 948,43	4 642,01	1 815 608,75	200,00
25	12 590,44	7 928,16	4 662,28	1 810 946,47	200,00
26	12 590,44	7 907,80	4 682,64	1 806 263,83	200,00
27	12 590,44	7 887,35	4 703,09	1 801 560,74	200,00
28	12 590,44	7 866,82	4 723,62	1 796 837,12	200,00
29	12 590,44	7 846,19	4 744,25	1 792 092,87	200,00
30	12 590,44	7 825,47	4 764,97	1 787 327,90	200,00
31	12 590,44	7 804,67	4 785,77	1 782 542,13	200,00
32	12 590,44	7 783,77	4 806,67	1 777 735,46	200,00
33	12 590,44	7 762,78	4 827,66	1 772 907,80	200,00
34	12 590,44	7 741,70	4 848,74	1 768 059,06	200,00
35	12 590,44	7 720,52	4 869,92	1 763 189,14	200,00
36	12 590,44	7 699,26	4 891,18	1 758 297,96	200,00
37	12 590,44	7 677,90	4 912,54	1 753 385,42	200,00
38	12 590,44	7 656,45	4 933,99	1 748 451,43	200,00
39	12 590,44	7 634,90	4 955,54	1 743 495,89	200,00
40	12 590,44	7 613,27	4 977,17	1 738 518,72	200,00
41	12 590,44	7 591,53	4 998,91	1 733 519,81	200,00
42	12 590,44	7 569,70	5 020,74	1 728 499,07	200,00
43	12 590,44	7 547,78	5 042,66	1 723 456,41	200,00
44	12 590,44	7 525,76	5 064,68	1 718 391,73	200,00
45	12 590,44	7 503,64	5 086,80	1 713 304,93	200,00
46	12 590,44	7 481,43	5 109,01	1 708 195,92	200,00
47	12 590,44	7 459,12	5 131,32	1 703 064,60	200,00
48	12 590,44	7 436,72	5 153,72	1 697 910,88	200,00
49	12 590,44	7 414,21	5 176,23	1 692 734,65	200,00
50	12 590,44	7 391,61	5 198,83	1 687 535,82	200,00
51	12 590,44	7 368,91	5 221,53	1 682 314,29	200,00
52	12 590,44	7 346,11	5 244,33	1 677 069,96	200,00
53	12 590,44	7 323,21	5 267,23	1 671 802,73	200,00

54	12 590,44	7 300,21	5 290,23	1 666 512,50	200,00
55	12 590,44	7 277,10	5 313,34	1 661 199,16	200,00
56	12 590,44	7 253,90	5 336,54	1 655 862,62	200,00
57	12 590,44	7 230,60	5 359,84	1 650 502,78	200,00
58	12 590,44	7 207,20	5 383,24	1 645 119,54	200,00
59	12 590,44	7 183,69	5 406,75	1 639 712,79	200,00
60	12 590,44	7 160,08	5 430,36	1 634 282,43	200,00
Celkem	604 341,12	368 623,55	235 717,57	-	9 600,00

Zdroj: Vlastní výpočty

Tabulka č. 4.14: Splátkový kalendář Hypotéky do 85 % včetně poplatků za vedení účtu (v Kč)

Měsíc	Měsíční anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek úvěru	Poplatek za vedení účtu
-	-	-	-	1 870 000,00	-
13	12 747,59	8 399,42	4 348,17	1 865 651,83	150,00
14	12 747,59	8 379,89	4 367,70	1 861 284,13	150,00
15	12 747,59	8 360,27	4 387,32	1 856 896,81	150,00
16	12 747,59	8 340,56	4 407,03	1 852 489,78	150,00
17	12 747,59	8 320,77	4 426,82	1 848 062,96	150,00
18	12 747,59	8 300,88	4 446,71	1 843 616,25	150,00
19	12 747,59	8 280,91	4 466,68	1 839 149,57	150,00
20	12 747,59	8 260,85	4 486,74	1 834 662,83	150,00
21	12 747,59	8 240,69	4 506,90	1 830 155,93	150,00
22	12 747,59	8 220,45	4 527,14	1 825 628,79	150,00
23	12 747,59	8 200,12	4 547,47	1 821 081,32	150,00
24	12 747,59	8 179,69	4 567,90	1 816 513,42	150,00
25	12 747,59	8 159,17	4 588,42	1 811 925,00	150,00
26	12 747,59	8 138,56	4 609,03	1 807 315,97	150,00
27	12 747,59	8 117,86	4 629,73	1 802 686,24	150,00
28	12 747,59	8 097,07	4 650,52	1 798 035,72	150,00
29	12 747,59	8 076,18	4 671,41	1 793 364,31	150,00
30	12 747,59	8 055,19	4 692,40	1 788 671,91	150,00
31	12 747,59	8 034,12	4 713,47	1 783 958,44	150,00
32	12 747,59	8 012,95	4 734,64	1 779 223,80	150,00
33	12 747,59	7 991,68	4 755,91	1 774 467,89	150,00
34	12 747,59	7 970,32	4 777,27	1 769 690,62	150,00
35	12 747,59	7 948,86	4 798,73	1 764 891,89	150,00
36	12 747,59	7 927,31	4 820,28	1 760 071,61	150,00
37	12 747,59	7 905,65	4 841,94	1 755 229,67	150,00
38	12 747,59	7 883,91	4 863,68	1 750 365,99	150,00
39	12 747,59	7 862,06	4 885,53	1 745 480,46	150,00
40	12 747,59	7 840,12	4 907,47	1 740 572,99	150,00
41	12 747,59	7 818,07	4 929,52	1 735 643,47	150,00
42	12 747,59	7 795,93	4 951,66	1 730 691,81	150,00
43	12 747,59	7 773,69	4 973,90	1 725 717,91	150,00
44	12 747,59	7 751,35	4 996,24	1 720 721,67	150,00
45	12 747,59	7 728,91	5 018,68	1 715 702,99	150,00
46	12 747,59	7 706,37	5 041,22	1 710 661,77	150,00
47	12 747,59	7 683,72	5 063,87	1 705 597,90	150,00
48	12 747,59	7 660,98	5 086,61	1 700 511,29	150,00
49	12 747,59	7 638,13	5 109,46	1 695 401,83	150,00
50	12 747,59	7 615,18	5 132,41	1 690 269,42	150,00
51	12 747,59	7 592,13	5 155,46	1 685 113,96	150,00
52	12 747,59	7 568,97	5 178,62	1 679 935,34	150,00
53	12 747,59	7 545,71	5 201,88	1 674 733,46	150,00

54	12 747,59	7 522,34	5 225,25	1 669 508,21	150,00
55	12 747,59	7 498,87	5 248,72	1 664 259,49	150,00
56	12 747,59	7 475,30	5 272,29	1 658 987,20	150,00
57	12 747,59	7 451,62	5 295,97	1 653 691,23	150,00
58	12 747,59	7 427,83	5 319,76	1 648 371,47	150,00
59	12 747,59	7 403,94	5 343,65	1 643 027,82	150,00
60	12 747,59	7 379,93	5 367,66	1 637 660,16	150,00
Celkem	611 884,32	379 544,48	232 339,84	-	7 200,00

Zdroj: Vlastní výpočty

Tabulka č. 4.17: Splátkový kalendář Flexibilní hypotéky včetně poplatků za vedení účtu (v Kč)

Měsíc	Měsíční anuita	Úrok	Úmor	Zůstatek úvěru	Poplatek za vedení účtu
-	-	-	-	1 870 000,00	-
13	12 330,84	7 776,08	4 554,76	1 865 445,24	250,00
14	12 330,84	7 757,14	4 573,70	1 860 871,54	250,00
15	12 330,84	7 738,12	4 592,72	1 856 278,82	250,00
16	12 330,84	7 719,03	4 611,81	1 851 667,01	250,00
17	12 330,84	7 699,85	4 630,99	1 847 036,02	250,00
18	12 330,84	7 680,59	4 650,25	1 842 385,77	250,00
19	12 330,84	7 661,25	4 669,59	1 837 716,18	250,00
20	12 330,84	7 641,84	4 689,00	1 833 027,18	250,00
21	12 330,84	7 622,34	4 708,50	1 828 318,68	250,00
22	12 330,84	7 602,76	4 728,08	1 823 590,60	250,00
23	12 330,84	7 583,10	4 747,74	1 818 842,86	250,00
24	12 330,84	7 563,35	4 767,49	1 814 075,37	250,00
25	12 330,84	7 543,53	4 787,31	1 809 288,06	250,00
26	12 330,84	7 523,62	4 807,22	1 804 480,84	250,00
27	12 330,84	7 503,63	4 827,21	1 799 653,63	250,00
28	12 330,84	7 483,56	4 847,28	1 794 806,35	250,00
29	12 330,84	7 463,40	4 867,44	1 789 938,91	250,00
30	12 330,84	7 443,16	4 887,68	1 785 051,23	250,00
31	12 330,84	7 422,84	4 908,00	1 780 143,23	250,00
32	12 330,84	7 402,43	4 928,41	1 775 214,82	250,00
33	12 330,84	7 381,93	4 948,91	1 770 265,91	250,00
34	12 330,84	7 361,36	4 969,48	1 765 296,43	250,00
35	12 330,84	7 340,69	4 990,15	1 760 306,28	250,00
36	12 330,84	7 319,94	5 010,90	1 755 295,38	250,00
37	12 330,84	7 299,10	5 031,74	1 750 263,64	250,00
38	12 330,84	7 278,18	5 052,66	1 745 210,98	250,00
39	12 330,84	7 257,17	5 073,67	1 740 137,31	250,00
40	12 330,84	7 236,07	5 094,77	1 735 042,54	250,00
41	12 330,84	7 214,89	5 115,95	1 729 926,59	250,00
42	12 330,84	7 193,61	5 137,23	1 724 789,36	250,00
43	12 330,84	7 172,25	5 158,59	1 719 630,77	250,00
44	12 330,84	7 150,80	5 180,04	1 714 450,73	250,00
45	12 330,84	7 129,26	5 201,58	1 709 249,15	250,00
46	12 330,84	7 107,63	5 223,21	1 704 025,94	250,00
47	12 330,84	7 085,91	5 244,93	1 698 781,01	250,00
48	12 330,84	7 064,10	5 266,74	1 693 514,27	250,00
49	12 330,84	7 042,20	5 288,64	1 688 225,63	250,00
50	12 330,84	7 020,20	5 310,64	1 682 914,99	250,00
51	12 330,84	6 998,12	5 332,72	1 677 582,27	250,00
52	12 330,84	6 975,95	5 354,89	1 672 227,38	250,00
53	12 330,84	6 953,68	5 377,16	1 666 850,22	250,00

54	12 330,84	6 931,32	5 399,52	1 661 450,70	250,00
55	12 330,84	6 908,87	5 421,97	1 656 028,73	250,00
56	12 330,84	6 886,32	5 444,52	1 650 584,21	250,00
57	12 330,84	6 863,68	5 467,16	1 645 117,05	250,00
58	12 330,84	6 840,95	5 489,89	1 639 627,16	250,00
59	12 330,84	6 818,12	5 512,72	1 634 114,44	250,00
60	12 330,84	6 795,19	5 535,65	1 628 578,79	250,00
Celkem	591 880,32	350 459,11	241 421,21	-	12 000,00

Zdroj: Vlastní výpočty